



الجامعة الإسلامية - غزة
برنامج الماجستير بالهندسة المعمارية

استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية في محافظات غزة

(حالة دراسية - المغراقة)

Strategies of Developing Random Areas in Gaza Governorates

Case Study - Mughraqa

إعداد

مهندس معماري

فرج مصطفى الصر芬دى

رسالة مقدمة لقسم العمارة بكلية الهندسة/ بالجامعة الإسلامية بغزة
لنيل درجة الماجستير في الهندسة المعمارية

إشراف

د.م. فريد صبح القيق
أستاذ مشارك في قسم الهندسة المعمارية

د.م. مصطفى كامل/ عبد الرحمن الفرا
أستاذ مساعد في قسم الهندسة المعمارية

1433هـ - 2011م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ ... (المجادلة. الآية 11)

صدق الله العظيم

لجنة الحكم والمناقشة

الدكتور/مصطفى كامل الفـرا	مشرف ورئيساً
الدكتور/فريد صبح القيق	مشرف
الدكتور/عبد الكريم حسن محسن	ممتحن داخلي
الدكتور/محمد على الكحلوت	ممتحن داخلي

إهداء

نهدي هذا البحث المتواضع

إلى كل من ساهم في إنجاز البحث

إلى جامعتنا العريقة.

إلى مدرسيننا الكرام

إلى كل من وضع بصمته على صفحات عالم العمارة

إلى طلاب العمارة عامة

إلى أبنائنا الأحباء

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيد الأولين والآخرين، وأشرف الخلق أجمعين، الذي قال: من صنع إليكم معروفاً فكافئوه، وقال أيضاً «لا يشكر الله من لا يشكر الناس». رواه الإمام أحمد والبخاري وصححه الألباني.

وبعد :

أتوجه بخالص الشكر والعرفان والتقدير للأستاذ الدكتور/مصطفى كامل الفراء، وكذلك للأستاذ الدكتور/ فريد صبح القيق لإشرافهم ولجهودهم في متابعة وإتمام هذا البحث.

وبخالص الشكر والتقدير أتوجه لدكتور إبراهيم أبو حميد والشيخ الداعية منصور حمدان بريك رئيس بلدية الشوكة لعطائهم ودعمهم المتميز. كما أتقدم بالشكر لمدرسي الهندسة بالجامعة الإسلامية لما قدموه لنا من نصح وإرشاد وتوجيه.

كما أتقدم بالشكر إلى زملائي في قسم العمارة بالجامعة الإسلامية.

وأتقدم بالشكر أيضاً إلى زملائي المهندسين في وزارة الحكم المحلي كل في مكانه، الذين شاركوني إعداد وتنسيق هذا البحث.

و أدعو الله سبحانه وتعالى أن يوفقنا جميعاً لما فيه الخير .

والله من وراء القصد

التعريف بالباحث

فرج مصطفى أحمد الصر فندي

تاريخ الميلاد: 1964/2/8م قطاع غزة - رفح

بريد الكتروني: mem526161@hotmail.com

المؤهل العلمي:

- بكالوريوس هندسة معمارية - جامعة الشرق الأقصى - الفلبين - عام 1988م، (الشهادة معادلة من وزارة التعليم العالي - السلطة الوطنية الفلسطينية).
- دورة تنظيم وإدارة مشاريع الإسكان.
- دورة دفاع مدني (سلامة وامن صناعي للأبراج).
- دورات كمبيوتر (أوتوكاد + وورد + اكسل + إدارة مشاريع).

المهارات والخبرات:

- مكتب المنارة للهندسة والإدارة.
- مدير مشروع موكل بالأعمال التالية:
- الإشراف على إنشاء 10 وحدات سكنية لأصحاب البيوت المهتمة في رفح لصالح وزارة الأشغال العامة والإسكان.
- تصميم وإنشاء مركز المرأة والطفل لصالح دائرة شؤون اللاجئين رفح.
- تصميم وإنشاء حي فلل النهضة (44 فيلا سكنية) في منطقة الشوكة بمدينة رفح.
- تصميم وإنشاء مركز السلام الثقافي بمدينة خان يونس.
- تصميم وإنشاء مستشفى الكويت التخصصي في رفح.

وزارة الحكم المحلي:

1. العمل في اللجنة المركزية للبناء وتنظيم المدن والكشف على المشاريع الكبرى.
2. رئيس قسم دائرة الطرق في الوزارة والمشاركة في تصميم الطرق الرئيسية مثل شارع صلاح الدين والطرق الفرعية.
3. مدير دائرة التخطيط الحضري.
4. المشاركة في إعداد المخططات الهيكلية والتفصيلية في بلديات قطاع غزة.
5. نائب مدير عام الإدارة العامة للتنمية والتطوير.
6. نائب مدير عام ومدير محافظة رفح (الإشراف على البلديات).

إقرار

يقر الباحث بالتزامه بالأمانة العلمية وعدم النقل أو الاستتساخ من الأبحاث والرسائل التي تناولت هذا الموضوع، وأن الاقتباسات المسموح بها علمياً والواردة في هذا البحث موضحة المصادر والمراجع.

الباحث

فرج مصطفى الصرغندى

ملخص البحث

- الإسكان العشوائي يستدعي البحث المتواصل والسعي الجاد لتحقيق وتلبية كافة احتياجات الساكنين، كما تعد الدراسات المرتبطة بالإسكان العشوائي من أهم الدراسات الإسكانية، حيث أن مشكلة الإسكان العشوائي أصبحت في القرن العشرين والقرن الحادي والعشرين مشكلة عالمية تعاني منها معظم دول العالم، وتأتي هذه الدراسة البحثية لتسلط الضوء على الإسكان العشوائي من حيث تعريفه وأسباب ظهوره وأنواعه، ثم ينتقل البحث لاستعراض حالات دراسية من مناطق عشوائية عالمية وعربية وكيف تم التعامل معها، ثم يتناول البحث المناطق العشوائية في قطاع غزة متخصصا في دراسة منطقة المغرقة العشوائية فيه، ليخلص البحث لمجموعة من النتائج والتوصيات أهمها: ضرورة سن القوانين والتشريعات البنائية والتنظيمية للحد من البناء العشوائي، وتشديد الرقابة والمتابعة للمناطق العشوائية، من خلال التوافق مع المخطط الإقليمي الشامل،. هناك أساليب عديدة لمعالجة مشكلة المناطق العشوائية منها: الإزالة وإعادة التوطين، التطوير والارتقاء، الحفاظ وإعادة التأهيل، ويختلف كل أسلوب تبعاً لظروف المنطقة سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية تبعاً لموقع المنطقة. ومن هذا المنطلق تناول هذا البحث التحليل استراتيجيات التعامل مع المناطق العشوائية وذلك من خلال التعرف على أساليب التعامل مع المناطق العشوائية. مع التركيز على عملية "الارتقاء" باعتبارها أنسب الوسائل للتعامل مع المناطق العشوائية لمنطقة المغرقة.
- عند الارتقاء بمنطقة عشوائية لا بد من تطوير البيئة الحضرية من جميع جوانبها سواء كانت جوانب عمرانية أو جوانب غير عمرانية (اجتماعية / سياسية / اقتصادية).
- تختلف عملية الارتقاء من حي لأخر تبعاً للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي. وبهذا نستطيع أن نحدد لمخطط التطوير والتأهيل العمراني أقصر الطرق التي يستطيع أن يتعامل بها مع مشاكل المنطقة العشوائية بشكل مباشر وإيجاد الحلول والبدائل ومن ثم تحديد البديل الأمثل ووضع التصور النهائي لمخطط المنطقة طبقاً لمؤشرات فعلية ثم دراستها مبدئياً وتحليلها.

والله ولي التوفيق

Abstract

- Studies related to random housing are some of the most important studies since the problem of random housing has been an international problem in the twentieth and twenty first century. Most of the countries all over the world suffer from this problem. This study focuses on random housing in terms of definition, causes and types. The study also highlights the advantages and disadvantages of random housing and ways to deal with the areas deteriorating structurally. The study then reviews some case studies from Arab and international random areas and how to deal with them. The study then discusses random areas in Gaza Strip and in random Mughraqa in particular. The research comes to conclusions and recommendations. One of the most important ones is the necessity of enacting constructional and organizational laws and legislations to control this phenomenon. Another important one is imposing strict restrictions concerning monitoring and following random areas through correspondence with the comprehensive regional planning. There are many techniques to solve this problem such as: removing and resettling, development and advancement and protection and rehabilitation. Each technique has its own features according to the structural, social or economic circumstances of the area taking into consideration the location or general view. When considering developing random area, urban environment must be developed in all aspects. This includes the structural and non structural aspects (social, political and economic)
- The process of development differs from an area to another according to the structural, social and economic characteristics. It also differs from a country to another depending on general situation and the political, social and economic atmosphere. By doing this, we can have the most appropriate and shortest way to structural development planning by which it can deal with the problems of the random area directly and establishing solutions and options, determining the most perfect alternative, setting the final conception of area planning in accordance with the actual indicators and studying and analyzing them.

قائمة المحتويات

رقم الصفحة	الموضوع	م
ب	لجنة الحكم والمناقشة	
ج	إهداء	
د	شكر وتقدير	
هـ	تعريف الباحث	
و	إقرار	
ز	ملخص البحث	
ط	قائمة المحتويات	
ل	قائمة الصور والملاحق	
س	قائمة الأشكال	
ع	قائمة الخرائط	
ف	قائمة المخططات	
ص	قائمة الجداول	
ش	مقدمة	
ت	أهمية البحث	
ت	تحديد المشكلة البحثية	
ث	أهداف البحث وطرق	
ث	مصادر البحث وطرق جمع المعلومات	
ث	حدود البحث المكانية	
خ	منهجية البحث	
خ	معوقات البحث (المشاكل والصعوبات)	
خ	الدراسات السابقة	

الفصل الأول

الإسكان العشوائي

2	تمهيد	1.1
3	تعريف الإسكان العشوائي	2.1
4	آراء ورؤية خبراء الإسكان العالميين	1.2.1
6	العشوائية اصطلاحاً	2.2.1
6	العشوائية في اللغة	3.2.1

7	نشأة المناطق العشوائية	3.1
10	أسباب نشأة وظهور المناطق العشوائية	1.3.1
13	أماكن تواجد العشوائيات	4.1
14	مشاكل المناطق العشوائية	5.1
15	آليات التصميم والبناء في المناطق العشوائية	6.1
16	خصائص المناطق العشوائية	7.1
19	مزايا المناطق العشوائية	8.1
19	إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي	1.8.1
20	الجوانب الإيجابية في عمليات النمو العشوائي	2.8.1
21	سلبيات الإسكان العشوائي	3.8.1
23	العشوائيات وانعكاساتها الأمنية	9.1
25	الفئات الاجتماعية التي تقطن التجمعات العشوائية	10.1
25	استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية	11.1
26	أساليب التعامل مع المناطق المتدهور عمرانياً	1.11.1
28	أنسب أساليب التعامل مع المناطق العشوائية "الارتقاء"	2.11.1
31	الخلاصة	12.1

الفصل الثاني

نماذج وتجارب عالمية وعربية

33	مقدمة	1.2
34	المشكلة وأبعادها العالمية	2.2
34	العوامل المشتركة عالمياً والتي تحدد ماهية المناطق العشوائية	3.2
35	النمو الحضري والعشوائيات في بعض المدن العربية	4.2
38	تجربة ألمانيا في تطوير المناطق العمرانية المتدهورة	5.2
44	بعض النتائج السلبية في التجربة الألمانية	1.5.2
44	تقييم المشروع	2.5.2
44	ما يمكن الاستفادة منه من تجربة ألمانيا	3.5.2
46	التجربة البرازيلية في تطوير المناطق العشوائية (تجربة ري ودي جينيرو)	6.2
47	المنهجية المتبعة في تطوير المناطق العشوائية في مدينة ريودي جينيرو	1.6.2
48	تجربة الإحلال وإعادة التوطين في مدينة موسكو	7.2
50	تطوير منطقة منشأة ناصر بالقاهرة - مصر	8.2
60	نقاط والقوة والضعف بمشروع امتداد لمنشأة ناصر	1.8.2
61	السكن العشوائي في صنعاء عاصمة اليمن	9.2

61	..... خصائص الأحياء العشوائية (أحياء الصفيح)	1.9.2
64	..... الدروس المستفادة من التجارب	10.2
65	..... الخلاصة	11.2

الفصل الثالث

المناطق العشوائية في محافظات غزة

68	..... مقدمة	1.3
68	..... المناطق المخططة والغير مخططة في محافظات غزة	2.3
71	..... أسباب نشأة المناطق العشوائية في محافظات غزة	3.3
72	..... التوزيع الجغرافي للعشوائيات في محافظات غزة	4.3
73	..... واقع الإسكان العشوائي في محافظات غزة	5.3
75	..... واقع الفئات الاجتماعية التي تسكن التجمعات العشوائية	1.5.3
75	..... واقع المرافق والخدمات	2.5.3
75	..... الواقع الاقتصادي للسكان	3.5.3
77	..... مادة البناء المستخدمة في عشوائيات محافظات غزة	6.3
77	..... الخدمات والمرافق العامة في عشوائيات محافظات غزة	7.3
78	..... التنمية الاجتماعية في قطاع غزة	8.3
80	..... مشاكل السكان في عشوائيات محافظات غزة	9.3
81	..... التوجهات المستقبلية للتنمية الحضرية	10.3
83	..... ملكية الأراضي	11.3
85	..... تحديات التنمية العمرانية وعملية التخطيط	12.3
87	..... الخلاصة	13.3

الفصل الرابع

قرية المغرقة - حالة دراسية لعشوائيات محافظات غزة

89	..... مقدمة	1.4
89	..... نبذة تاريخية	1.4.1
93	..... ملكيات الأرض	2.4
96	..... دراسات الوضع القائم	3.4
96	..... الدراسات الطبيعية	1.3.4
97	..... الدراسات السكانية	2.3.4
101	..... الدراسات العمرانية	3.3.4
106	..... نشأة الإسكان العشوائي في قرية المغرقة	4.4

106	أنواع البناء العشوائي في قرية المغرقة.....	1.4.4
106	الصفات العامة التي تميز منطقة المغرقة.....	2.4.4
107	الأسباب والدوافع الكامنة خلف نشوء ظاهرة البناء العشوائي في المغرقة.....	3.4.4
108	الآثار السلبية لظاهرة الإسكان العشوائي على البيئة الحضرية القرية.....	4.4.4
109	اختيار منطقة الدراسة.....	5.4.4
110	دراسات الوضع القائم لمنطقة الدراسة.....	5.4
114	دراسات المنطقة وتحليلها.....	1.5.4
116	التحليل العام.....	6.4
117	المسح الاستيعابي.....	1.6.4
117	تحليل بيانات الزيارات الميدانية والرفع المساحي لعينة الدراسة في المنطقة.....	2.6.4
118	تحليل نتائج الاستبيان الخاص بالمنطقة عينة الدراسة.....	3.6.4
136	الخلاصة.....	7.4

الفصل الخامس

النتائج والتوصيات

137	النتائج العامة.....	1.5
142	الحلول للحد من ظاهرة الإسكان العشوائي.....	2.5
146	الخلاصة.....	3.5
147	التوصيات.....	4.5
152	على صعيد الدراسات الاجتماعية السكانية والمشاركة المجتمعية.....	1.4.5
152	على الصعيد الهيكلي العمراني والتنظيمي.....	2.4.5
153	على صعيد الخدمات الأساسية والبنية التحتية.....	3.4.5
155	المراجع.....	5.5

قائمة الصور و الملاحق

رقم الصفحة	الموضوع	
41	منظر عام لجزء من منطقة "لويزين شتاد" بحي كروتزبرج.....	صورة (1.2)
51	بعض اللقطات من داخل منشأة ناصر.....	صورة (2.2)
56	توضيح المباني الجديدة المضافة بموقع منشأة ناصر.....	صورة (3.2)
58	نموذج للوحدات المنفذة في منشأة ناصر.....	صورة (4.2)
58	مقارنة بين الفراغات الجديدة والفراغات القديمة في منشأة ناصر.....	صورة (5.2)

61	توضح ارتباط الناس بالبيئة العشوائية	صورة (6.2)
63	توضح الموقع العام للأحياء العشوائية	صورة (7.2)
63	توضح مادة البناء في الأحياء العشوائية	صورة (8.2)
66	تصوير جوي يوضح المناطق العشوائية	صورة (9.2)
85	توضح العشوائيات	صورة (1.3)
103	صور متنوعة لشكل المباني في القرية	صورة (1.4)
106	صور متعددة لشكل المباني المدمرة في القرية	صورة (2.4)
111	مخطط رفع حالة المباني وصور توضح حالة المباني في منطقة الدراسة	صورة (3.4)
112	مخطط رفع تشطيبات المباني في منطقة الدراسة مع صورة لأحد المباني	صورة (4.4)
114	صور توضح شبكة الطرق في منطقة الدراسة	صورة (5.4)
114	توضح المسجد الوحيد في منطقة الدراسة	صورة (6.4)
160	مدخل المغرقة الرئيسي	صورة (1.5)
160	اسكتش لأحد الشوارع	صورة (2.5)
160	اسكتش يوضح اعتماد السكان على الدواب في تنقلاتهم	صورة (3.5)
160	توضح كيف يلجأ الأطفال إلى اللعب في الشارع بسبب التكدس السكاني، وعدم وجود مساحات ...	صورة (4.5)
161	توضح كيفية اختلاف الحالة الإنشائية للمباني ما بين والاسبست والزينكو والقرميد والباطون	صورة (5.5)
161	توضح حالة الطرق الزراعية	صورة (6.5)
161	شوارع ضيقة وطرق زراعية جدا	صورة (7.5)
161	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (8.5)
161	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (9.5)
161	إغلاق الشارع يحول ملكيته إلى أصحاب المنازل المحيطة	صورة (10.5)
161	شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات	صورة (11.5)
162	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (12.5)
162	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (13.5)
162	الشارع الرئيسية في المنطقة	صورة (14.5)
162	الشارع الرئيسية في المنطقة (حرم سكة الحديد)	صورة (15.5)
162	حركة التجارة في المنطقة	صورة (16.5)
162	شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات	صورة (17.5)
163	المسجد الوحيد في المنطقة	صورة (18.5)
163	الروضة الوحيدة في المنطقة	صورة (19.5)
163	المسجد الوحيد في الحي منطقة الدراسة	صورة (20.5)
163	المرافق العامة	صورة (21.5)

163	.....	تعديات على الأراضي الحكومية	صورة (22.5)
163	.....	بيوت من الصفيح	صورة (23.5)
163	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (24.5)
163	.....	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (25.5)
164	.....	تعديات على الأراضي الحكومية	صورة (26.5)
164	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (27.5)
164	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (28.5)
164	.....	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (29.5)
164	.....	إغلاق الشارع يحول ملكيته إلى أصحاب المنازل المحيطة	صورة (30.5)
164	.....	شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات	صورة (31.5)
164	.....	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (32.5)
164	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (33.5)
165	.....	يهتم سكان المنطقة بالزراعة	صورة (34.5)
165	.....	يهتم سكان المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (35.5)
165	.....	لا يوجد مراعاة لقوانين تجريف الطرق	صورة (36.5)
165	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (37.5)
175	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة	صورة (38.5)
165	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة	صورة (39.5)
165	.....	المباني في وسط الأراضي الزراعية	صورة (40.5)
165	.....	يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات	صورة (41.5)
166	.....	تدمير البنية التحتية من قبل قوات الاحتلال الإسرائيلي	صورة (42.5)
166	.....	تدمير منازل المواطنين قبل قوات الاحتلال الإسرائيلي	صورة (43.5)
166	.....	مسجد من القماش بعد العدوان الإسرائيلي	صورة (46.5)
166	.....	آثار العدوان على المنطقة	صورة (45.5)
166	.....	لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات	صورة (44.5)
166	.....	خيام الوكالة بعد العدوان الإسرائيلي	صورة (47.5)
166	.....	الجرافات الإسرائيلية تجتاح المنطقة	صورة (48.5)
166	.....	الجرافات الإسرائيلية تجتاح المنطقة	صورة (49.5)
167	.....	معامل الطوب والتلوث البيئي	صورة (50.5)
167	.....	معامل الطوب والتلوث البيئي	صورة (51.5)
167	.....	وادي غزة والتلوث البيئي	صورة (52.5)
167	.....	محطة الكهرباء والتلوث البيئي	صورة (53.5)

167	.....	صورة (54.5) وادي غزة والتلوث البيئي
167	.....	صورة (55.5) وادي غزة والتلوث البيئي
168	.....	صورة (56.5) جسر وادي غزة
168	.....	صورة (57.5) محطة الكهرباء والتلوث البيئي
168	.....	صورة (58.5) وادي غزة والتلوث البيئي
168	.....	صورة (59.5) الخردوات في شوارع المدينة والتلوث البيئي
168	.....	صورة (60.5) وادي غزة والتلوث البيئي
168	.....	صورة (61.5) التنوع النباتي في وادي غزة

قائمة الأشكال

رقم الصفحة	الموضوع	
12	شكل (1.1) رسم تحليلي يوضح أسباب نشأة المناطق العشوائية
23	شكل (2.1) يوضح إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي
30	شكل (3.1) وسائل معالجة المناطق العشوائية
34	شكل (1.2) نسبة العشوائيات عالمياً
36	شكل (2.2) مخطط بياني يوضح توزيع العشوائيات في المجتمع العربي
36	شكل (3.2) مخطط بياني يوضح نسب تشييد المناطق العشوائية
52	شكل (4.2) النسب المئوية لإجمالي المساكن والسكان في منشأة ناصر
54	شكل (5.2) يوضح استعمالات الأراضي بمنشأة ناصر بعد وضع المخطط للمنطقة
62	شكل (6.2) خصائص المناطق العشوائية
79	شكل (1.3) يوضح النسب الطبيعية لأراضي محافظات غزة
79	شكل (2.3) نصيب الأفراد من الغرفة
80	شكل (3.3) نسبة السكان المزودة مساكنهم بخدمات إلى السكان غير المزودة مساكنهم
86	شكل (4.3) حسب مخططات النمو العمرانية فإن معدل الكثافة العمرانية المتوقعة في غزة حتى عام 2025
115	شكل (1.4) يوضح عدد الذكور والإناث موزعين حسب الفئة العمرية
115	شكل (2.4) يوضح نسب كل فئة عمرية بالنسبة للعدد الإجمالي
116	شكل (3.4) يوضح نسبة عدد الإناث لكل فئة عمرية
121	شكل (4.4) يوضح النسب المئوية لمتغير الجنس
121	شكل (5.4) يوضح النسب المئوية لمتغير المهنة
121	شكل (6.4) يوضح النسب المئوية للفئات العمرية (السن)
122	شكل (7.4) يوضح النسب المئوية لمتغير عدد أفراد الأسرة

122	..... يوضح النسب المئوية لمساحة السكن	شكل (8.4)
123	..... يوضح محو الأمية النسبة الأكبر من الرجال وذلك لانشغالهم في الزراعة وتربية الحيوانات	شكل (9.4)
124	..... يوضح النسب المئوية لما يوجد من احتياجات للأجهزة	شكل (10.4)
124	..... يوضح النسب المئوية لطريقة المواصلات	شكل (11.4)
124	..... يوضح النسب المئوية لنوع الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل	شكل (12.4)
125	..... يوضح النسب المئوية لفرغات منزلية	شكل (13.4)
125	..... يوضح النسب المئوية لخدمات الانترنت	شكل (14.4)
125	..... يوضح النسب المئوية لنوع السكن المتوفر	شكل (15.4)
126	..... يوضح النسب المئوية لعدد غرف السكن المتوفرة	شكل (16.4)
126	..... يوضح التكرارات والنسب المئوية لطبيعة العائلة	شكل (17.4)
126	..... يوضح النسب المئوية لنوع سقف المسكن	شكل (18.4)
127	..... يوضح النسب المئوية لملكية السكن	شكل (19.4)
128	..... يوضح استعمالات المباني في المغرقة	شكل (20.4)
128	..... يوضح منطقة عشوائية أغلب مبانيها غير مشطب وتحت الإنشاء وذلك بسبب الوضع الاقتصادي الصعب	شكل (21.4)
129	..... يوضح النسب المئوية لتاريخ بناء السكن	شكل (22.4)
129	..... يوضح النسب المئوية لجودة السكن	شكل (23.4)
129	..... يوضح النسب المئوية لدخول الشمس	شكل (24.4)
130	..... يوضح النسب المئوية لازدحام الغرف	شكل (25.4)
130	..... يوضح النسب المئوية لنوع شبكة المياه	شكل (26.4)
130	..... يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الكهرباء	شكل (27.4)
131	..... يوضح النسب المئوية لنوع شبكة الصرف الصحي	شكل (28.4)
131	..... يوضح النسب المئوية لشبكة الهاتف	شكل (29.4)
133	..... يوضح النسب المئوية لمدى موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن في منطقة أخرى	شكل (30.4)
134	..... لا يوجد أي مساعدات سواء الشؤون الاجتماعية خدمات التعليم جيدة بعيدة وكذلك النظافة	شكل (31.4)
135	..... يوضح النسب المئوية لنظام السكن المرغوب	شكل (32.4)
135	..... يوضح النسب المئوية للأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي	شكل (33.4)

قائمة الخرائط

رقم الصفحة	الموضوع	
43	توضح مدينة برلين بألمانيا موضع عليها منطقة الدراسة	خريطة (1.2)
50	توضح موقع منشأة ناصر بالقاهرة وشبكة الطرق حول المنطقة - مصر	خريطة (2.2)
72	توضح توزيع المناطق الإسكانية في قطاع غزة وكثافة السكانية	خريطة (1.3)
76	توزيع المناطق العشوائية في محافظات غزة وأماكن تواجدها	خريطة (2.3)
82	تتمية عمرانية مستندة إلى مركزين رئيسيين	خريطة (3.3)
84	توضح توزيع ملكيات الأراضي في محافظات غزة	خريطة (4.3)
90	مخطط هيكلي المغرقة	خريطة (1.4)
92	موقع قرية المغرقة بالنسبة لمحافظة قطاع غزة	خريطة (2.4)
93	موقع قرية المغرقة تصوير جوي	خريطة (3.4)
95	ملكية الأراضي في قرية المغرقة	خريطة (4.4)
111	مخطط يوضح منطقة الدراسة	خريطة (5.4)
112	مخطط رفع استعمالات المباني في منطقة الدراسة	خريطة (6.4)
113	مخطط رفع ارتفاعات المباني في منطقة الدراسة	خريطة (7.4)
113	مخطط رفع شبكة المياه والصرف الصحي في منطقة الدراسة	خريطة (8.4)
147	المخطط الإقليمي لمحافظة غزة	خريطة (1.5)

قائمة المخططات

رقم الصفحة	الموضوع	
90	يوضح المرافق العامة (منطقة المغرقة)	مخطط (1.4)
144	مخطط تطوير المنطقة	مخطط (1.5)
146	مخطط هيكلي لمنطقة المغرقة	مخطط (2.5)
168	تصوير جوي لمنطقة المغرقة	مخطط (3.5)
174	يوضح شبكة الطرق المقترحة	مخطط (4.5)
175	يوضح التشطيبات الخارجية للمباني	مخطط (5.5)
176	يوضح استعمالات المباني	مخطط (6.5)
177	يوضح شبكة الطرق قبل التطوير	مخطط (7.5)
178	يوضح ارتفاعات المباني	مخطط (8.5)

179	..... يوضح شبكة المياه	مخطط (9.5)
180	..... يوضح شبكة الصرف الصحي	مخطط (10.5)
181	..... يوضح التصوير الجوي	مخطط (11.5)
182	..... يوضح تطوير المنطقة	مخطط (12.5)

قائمة الجداول

رقم الصفحة	الموضوع	#
9	..... يوضح بعض معايير التندي العمراني	جدول (1.1)
43	..... يوضح الفارق في مستوى الدخل بمنطقة الدراسة ومتوسط الدخل في مدينة برلين	جدول (1.2)
74	..... التجمعات العشوائية في محافظات قطاع غزة	جدول (1.3)
82	..... جدول تعداد السكان لمحافظة غزة	جدول (2.3)
83	..... يوضح التوزيع النسبي لممتلكات الأراضي في محافظات غزة	جدول (3.3)
86	..... حسب مخططات النمو العمرانية فإن معدل الكثافة العمرانية	جدول (4.3)
86	..... حسب مخطط النمو العمراني السريع فإن المساحة الكلية للمناطق العمرانية ستشكل من محافظات غزة	جدول (5.3)
96	..... جدول التركيب العمراني والسكاني لقرية المغرقة	جدول (1.4)
97	..... جدول التكوين الأسرى	جدول (2.4)
99	..... وضع مستويات التعليم في منطقة المغرقة	جدول (3.4)
100	..... وضع النشاط الاقتصادي في منطقة المغرقة	جدول (4.4)
100	..... يوضح الحالة الاجتماعية والجنس	جدول (5.4)
101	..... جدول تعداد اللاجئين	جدول (6.4)
101	..... جدول شبكات المياه	جدول (7.4)
101	..... توصيل شبكات الكهرباء	جدول (8.4)
102	..... جدول توصيلات شبكة الصرف الصحي	جدول (9.4)
103	..... نوع الوحدات السكنية	جدول (10.4)
105	..... جدول نوع المباني	جدول (11.4)
105	..... جدول استخدامات المباني	جدول (12.4)
121	..... يوضح التكرارات والنسب المئوية لمتغير الجنس	جدول (13.4)
121	..... يوضح التكرارات والنسب المئوية لمتغير المهنة	جدول (14.4)
121	..... يوضح التكرار والنسب المئوية للفئات العمرية (السن)	جدول (15.4)

122	يوضح التكرارات والنسب المئوية لمتغير عدد أفراد الأسرة	جدول (16.4)
122	يوضح التكرار والنسب المئوية لمساحة السكن	جدول (17.4)
123	يوضح التكرار والنسب المئوية لمتغير المؤهل العلمي حسب الفئات الموضحة	جدول (18.4)
124	يوضح التكرار والنسب المئوية لما يوجد من احتياجات للأجهزة	جدول (19.4)
124	يوضح التكرار والنسب المئوية لطريقة المواصلات	جدول (20.4)
124	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل	جدول (21.4)
125	يوضح التكرارات والنسب المئوية لفراغات منزلية	جدول (22.4)
125	يوضح التكرارات والنسب المئوية لخدمات الإنترنت	جدول (23.4)
125	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع السكن المتوفر	جدول (24.4)
126	يوضح التكرارات والنسب المئوية لعدد غرف السكن المتوفرة	جدول (25.4)
126	يوضح التكرارات والنسب المئوية لطبيعة العائلة	جدول (26.4)
126	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع سقف المسكن	جدول (27.4)
127	يوضح التكرارات والنسب المئوية لملكية السكن	جدول (28.4)
127	يوضح التكرارات والنسب المئوية لحالة السكن	جدول (29.4)
129	يوضح التكرارات والنسب المئوية لتاريخ بناء السكن	جدول (30.4)
129	يوضح التكرارات والنسب المئوية لجودة السكن	جدول (31.4)
129	يوضح التكرارات والنسب المئوية لدخول الشمس	جدول (32.4)
130	يوضح التكرارات والنسب المئوية لازدحام الغرف	جدول (33.4)
130	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة المياه	جدول (34.4)
130	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الكهرباء	جدول (35.4)
131	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الصرف الصحي	جدول (36.4)
131	يوضح التكرارات والنسب المئوية لشبكة الهاتف	جدول (37.4)
132	يوضح التكرارات والنسب المئوية لمستوى الرضا عن المسكن	جدول (38.4)
133	يوضح التكرارات والنسب المئوية لمستوى الرضا عن الخدمات وتخطيط المنطقة	جدول (39.4)
133	يوضح التكرارات والنسب المئوية لمدى موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن في منطقة أخرى ...	جدول (40.4)
134	يوضح التكرارات والنسب المئوية للخدمات المقدمة من وكالة الغوث والمجالس البلدية وأي جهات أخرى	جدول (41.4)
135	يوضح التكرارات والنسب المئوية لنظام السكن المرغوب	جدول (42.4)
135	يوضح التكرارات والنسب المئوية للأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي	جدول (43.4)

مقدمة:

تعتبر محافظات غزة كباقي دول العالم من حيث وجود العشوائيات التي نشأت داخل وحول بعض المدن، وذلك نتيجة للوضع الاقتصادي الصعب الذي نعيشه ولاسيما الطبقات الفقيرة والتي تعاني من تدني مستوى الدخل أو انعدامه في كثير من الأحيان، علاوة على الوضع السياسي الذي مرت وتمر به فلسطين من نكبة سنة 1948م ونكسة سنة 1967م والاحتلال الإسرائيلي للضفة الغربية و محافظات غزة، وهدم البيوت خلال الانتفاضة الأولى عام 1987م و الانتفاضة الثانية عام 2000م ، والحرب الأخيرة على محافظات غزة عام 2008م حيث ظهر العديد من العشوائيات مثل عزبة بيت حانون في شمال غزة وعزبة عبد ربه في جباليا، والقرية البدوية التي أزيلت وأنشئ مكانها مدينة الشيخ زايد شمال القطاع، وحكر الجامع في دير البلح وقرية المغرقة وهي الحالة الدراسية التي سيتم التعرض لها في هذا البحث. " أما الأنشطة الاقتصادية التي تتسم بها العشوائيات فغالبيتها ورش صناعات يدوية وحرفية كذلك السمة الغالبة هي افتقار العشوائيات للخدمات العامة ، كذلك الكثافة السكانية العالية حيث تصل في بعض المناطق إلى 350 نسمة/فدان. وقد تزيد وترتفع نسبة التزاحم فتزيد عن 3 أشخاص/غرفة" (1).

لقد تم تثبيت الإسكان كعنصر أساسي من عناصر الحق في المستويات المعيشية الملائمة وذلك من خلال الاعتراف بحق الإنسان في السكن عام 1948م عبر الإعلان العالمي بشأن حقوق الإنسان، هذا وقد تم التأكيد علي الحاجة البشرية للسكن كجزء من الاحتياجات البشرية الأساسية كالغذاء والملبس والرعاية الصحية والخدمات الاجتماعية. والأهم في ذلك إن الدول لذي قيامها بإقرار التعهدات بشأن الحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية عام 1966م ألزمت نفسها باتخاذ ما يناسب من خطوات لضمان التحقيق التدريجي لحق المسكن الملائم إدراكا منها للأهمية الجوهرية للتعاون الدولي في هذا الإطار (2).

وخلال السنة الدولية لإبواء من لا مأوي له ،عام 1987م تم تزويد المجتمع الدولي بأرقام أفادت بأن مليار نسمة علي الأقل في جميع أنحاء العالم يفتقرون إلي المأوي المناسب كما وان 600 مليون نسمة يعيشون في مناطق حضرية غير صحية ، و 100 مليون نسمة علي الأقل يعيشون دون أدنى مستوى معيشي وهذه الأرقام المذهلة تبدو أكبر إذا ما أخذ بعين الاعتبار أولئك الذين لا يحصلون علي مياه الشرب الصالحة والمرافق الصحية، وبهذا يبدو من المنطقي أن يتعذر إحراز أي

(1) احمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، القاهرة - 1999

(2) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2007 - 2020

تقدم ملحوظ في بلوغ الحقوق الإسكانية والاقتصادية والاجتماعية والثقافية للناس ما لم تسير التوجهات عكس الأوضاع المعيشية المتروكة فيما يخص الفقراء ومن لا مأوي لهم.⁽³⁾

إن ضمان المسار الرئيسي للتنمية المستدامة أو التنمية الشاملة أو المتواصلة يعتبر هدفاً رئيسياً يتمثل في تحسين أوضاع معيشة وعمل فقراء المدن والريف الفلسطيني وبالتحديد الارتقاء بأوضاعهم السكنية ومستواهم الخدمي كالمياه ونظم الصرف الصحي وجمع النفايات.

إن تأمين الحصول علي هذه الاحتياجات البشرية والأساسية ينبغي أن يمثل صلب أي إستراتيجية تنموية اقتصادية اجتماعية للتخفيف من وطأة الفقر والحد منه. ولقد أصبحت هذه الظاهرة أمراً واضحاً في البلدان المتقدمة كما هي واضحة في الدول الأقل نمواً كذلك الأمر الذي أدى بدوره إلي زيادة التركيز علي التخفيف من وطأة الفقر الحضري والحد منه.⁽⁴⁾

فلقد استهدفت برامج تنمية المستوطنات البشرية طيلة العقدين الماضيين مئات الملايين من البشر رجالاً و نساءً وأطفالاً ممن يقيمون في الأحياء الفقير المتزايدة والمستوطنات البشرية الغير رسمية التي تتواجد بالفعل في كل مدينة من مدن البلاد النامية، ومن اللافت للنظر وبرغم الظروف الخاصة بالشعب الفلسطيني إلا انه بقي بمعزل عن الاستفادة من هذه البرامج نظراً لظروف خارجية وداخلية. من الواضح أن ثمة صلة بين وجود الحقوق والشعور بالحاجة إليها ، وبين تطور هذه الحقوق والأدوار التي يلعبها الإنسان في سبيل تحقيقها. فالحقوق حاجات وأدوارها تنشأ ضمن مسار التطور الحضاري للمجتمعات، وهي تنمو وتزدهر من خلال الأدوار التي يلعبها الإنسان والجهود التي يبذلها من خلال التنمية والتطوير للمناطق التي يسكنها.⁽⁵⁾

أهمية البحث:

يتناول البحث موضوعاً يرتبط بالتخطيط العمراني السليم الذي يهدف لتوفير الخدمات الأساسية وتحسين صحة البيئة ويساعد الأجهزة الأمنية لمكافحة الجريمة وتحقيق الأمن والاستقرار .

(3) نعمات محمد نظمي، سحر سليمان عبد الله، مها سامي كامل - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة - مصر

(4) ندوة الشيخ / عبدا لله العلي النعيم /رئيس مجلس أمناء المعهد العربي لإنماء المدن (الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية) القاهرة - 22/2004م

(5) عبد الرحمن. أيمن هاشم - "مدخل في الإطار التشريعي والإداري لمشروعات الإرتقاء وتجديد الأحياء بمصر - "القاهرة - فبراير 2000م

وقد تساعد نتائج مثل هذه الدراسات في معرفة طبيعة مشكلات المناطق العشوائية مما يفيد في وضع البرامج والسياسات لتفادي المزيد من الآثار السلبية لظهور المساكن العشوائية.

وكما تعالج هذه الدراسة الإسكان العشوائي في قرية المغرقة والتي تقع في قطاع غزة بين مدينة غزة والمعسكرات الوسطى، ونظراً لأهمية هذا الموقع ووجود القرية بالقرب من المحررات المخلاة، أدى ذلك إلى تكاثر عدد السكان الذين كان لا يتجاوز عددهم 3000 نسمة.

ووضعت السلطة الوطنية الفلسطينية عام 2000م المخطط الهيكلي والنظام اللازم لتطوير المنطقة، وأنشأت المجلس القروي لإدارة وتنفيذ هذه المخططات. لكن مشكلة الإسكان العشوائي لم تحل بل زادت بعد هذا التخطيط نظراً للإشكال الحادث حول ملكية الأرض بين وزارة الأوقاف وسكان المنطقة القدامى، لعدم فعالية أدوات التنفيذ الرسمية وقصور هذه المخططات.

لذلك يقوم هذا البحث على دراسة ومسح ظروف الإسكان في المنطقة، وتسليط الضوء على السكن العشوائي في قرية المغرقة وعمل دراسات وصفية وتحليلية للواقع المرتبط بالسكن العشوائي في المغرقة بالنظر إلى الأهداف الإستراتيجية من خلال صياغة برنامج أو نظام لحل مشكلة الإسكان العشوائي، وذلك من خلال توزيع استعمالات السكن بما يتلاءم مع الاستعمالات الأخرى وتحسين خواص المسكن الواحد والظروف المعيشية فيه بالنظر إلى منظومة الظروف الاجتماعية والاقتصادية والبيئية نظرة فاحصة ودقيقة.

تحديد المشكلة البحثية:

يتلخص موضوع البحث في دراسة وتحليل ظروف الإسكان العشوائي لمنطقة المغرقة كإحدى مناطق القطاع التي تشهد تطوراً عشوائياً للمساكن بها، الأمر الذي ينعكس سلباً على تطور هذه المنطقة سواء الطبيعي أو العمراني مؤثراً على النسيج العام والظروف العمرانية والبيئية في القرية، كما يتطرق البحث في وضع الحلول المناسبة والآليات التنفيذية الممكنة لإعادة تأهيل وتطوير القرية بما يحافظ على الأهداف الإستراتيجية لهذه الدراسة الواقعية.

ومن الممكن تجزئة المشكلة البحثية إلى مجموعة من الفرضيات بمثابة النتائج المطلوبة من الدراسة كمفردات ممكن حل المشكلة من خلالها:

□ يوجد تأثير لهجرة عام 1948 على الوضع الديمغرافي والإسكان في المنطقة.

□ يوجد تأثير لتكون المخيمات على الإسكان في قرية المغرقة.

- أثر الوضع الطبيعي على النمو السكاني والهجرات إلى المغرقة (وادي غزة، البحر الأبيض المتوسط، حدود 1948)
- أثر انسحاب الإحتلال من مستوطنة نتساريم على زيادة التعداد السكاني والإسكان العشوائي.
- ملكية الأراضي، والخلاف الناشئ بين وزارة الأوقاف وسكان القرية القدامى أدى إلى نشوء العشوائيات.
- رخص أسعار الأراضي أدى إلى توجه العديد من المواطنين للسكن في هذه القرية.
- قصور المخطط الهيكلي وعجم كفاءة الجهاز التنفيذي (البلدية).
- أثر العدوان الأخير عام 2008-2009 على هجرة الناس وتدمير البيوت وزيادة العشوائية.
- تخلي إدارة المنطقة عن الأهداف الإستراتيجية للقرية كريف ومناطق زراعية، وحولت المجلس القروي إلى مجلس بلدي للحصول على منح ومساعدات.

أهداف البحث:

1. التعرف على الظروف البيئية والاجتماعية والاقتصادية والتعليمية لسكان العشوائيات .
2. استعراض أهم أنماط وأنواع العشوائيات الموجودة في محافظات غزة.
3. الوقوف على واقع الإسكان العشوائي الحالي في محافظات غزة.
4. الخروج بتوصيات وحلول مقترحة تساعد في الارتقاء بمستوى الظروف الحياتية والإسكانية لسكان العشوائيات.

مصادر البحث وطرق جمع المعلومات:

- المراجع والكتب العلمية والمعاجم اللغوية وشبكة المعلومات العالمية.
- المخططات والرسومات والخرائط الخاصة بقرية المغرقة.
- الزيارات الميدانية لقرية المغرقة وتوثيقها برصد ظروف وواقع القرية بالبيانات والصور.
- الاتصال المباشر مع المعنيين من مسئولين ومختصين بتطوير القرية، ومع السكان المحليين أيضاً.
- التجارب والخبرات السابقة لمشاريع الإسكان العشوائي.

حدود البحث المكانية:

محافظات غزة عامة ويتناول البحث منطقة قرية المغرقة بحدودها المعتمدة من خلال اللجنة المركزية للتنظيم، حيث تقع في مكان متوسط من القطاع إلى الجنوب من مدينة غزة، وتركز الدراسة بالتحديد على جانب الإسكان العشوائي في القرية.

منهجية البحث:

1. يعتمد البحث على منهج علمي تاريخي ووصفي تحليلي، يقوم بجمع المعلومات من مصادرها المختلفة، وبالوسائل العلمية المتعارف عليها، ثم توثيق هذه المعلومات وتبويبها وتصنيفها، ومن ثم تحليلها بوسائل التحليل العملية المعروفة، للوصول إلى النتائج المطلوبة في هذا البحث.

معوقات البحث (المشاكل والصعوبات):

2. قلة الإحصاءات الدقيقة والخرائط الواضحة لمحافظة غزة للسنوات السابقة، وندرة الإحصاءات الحديثة.

3. قلة الكتب والمراجع والمعلومات المتعلقة بتنمية وتطوير المناطق العشوائية في القطاع، وخاصة الدراسات ذات العلاقة بموضوع البحث.

4. صعوبة الحصول على معلومات من قبل الوزارات الحكومية والأوقاف.

5. صعوبة التعاون من جانب بعض المؤسسات ومن جانب السكان في المنطقة محل الدراسة.

الدراسات السابقة:

يوجد العديد من الدراسات التي لها علاقة إما مباشرة أو غير مباشرة بموضوع الدراسة الحالية ويمكن الاستفادة منها، ومن هذه الدراسات ما يلي:

1- أبو الهيجا، أحمد حسين، نحو إستراتيجية شمولية لمعالجة السكن العشوائي، في الأردن مجلة الجامعة الإسلامية المجلد التاسع - العدد الأول، - (2001م).

حيث سعى الباحث إلى تحليل التجمعات السكنية العشوائية، وذلك من حيث المفهوم العام لهذا المصطلح المعاصر والأسباب التي أدت إلى نشوئه في العالم بشكل عام والأردن بشكل خاص. واعتبر تجربة مؤسسة الإسكان في الأردن أكبر شاهد على إمكانية الدولة الفقيرة" في حل مشكلات السكن لذوي الدخل المتدني، حيث أن أغلبية المنتفعين من هذه المباني لم يكونوا من ذوي الفئة

محدودة الدخل أو تلك التي تعاني من مشاكل السكن العشوائي، بالتالي فقد ساهمت تجربة مؤسسة الإسكان بحل مشكلة السكن.

2- أبو حميد، إبراهيم خليل / سياسات وبرامج معالجة السكن العشوائي على الأراضي الحكومية وزارة الأشغال العامة والإسكان (1996م)

من أهم المفاهيم التي اعتمدت عليها الدراسة تبني مجموعة من السياسات التخطيطية الفعالة الخاصة بمعالجة السكن العشوائي، لما تسببه هذه الظاهرة من أضرار اقتصادية واجتماعية وصحية وبيئية وثقافية ونفسية، تنعكس على حياة الفرد والمجتمع. والسياسات المطلوبة هي مجموعة من الإجراءات والتدابير التخطيطية والتنظيمية العمرانية المدعومة ببعض النظم والتشريعات القانونية. كما قامت الدراسة على تحليل العوامل المؤثرة في تنمية المدن الصغيرة و المتوسطة والمحددة لمبادئ وأسس تخطيطها في المنطقة العربية كإقليم صحراوي له سماته وخصائصه الاجتماعية - الديمغرافية والاقتصادية المميزة، أكدت الدراسة على ضرورة أخذها بعين الاعتبار بطريقة منهجية وشاملة دون التقليل من أهمية أحدها.

1. جرادة، محمد رمضان/ السكن العشوائي في قطاع غزة (بين التعدي والاحتياج) وزارة الإسكان والأشغال العامة،(1998م).

إن خطة التنمية الاجتماعية الشاملة تعمل على تطوير كل من المفاهيم الحضرية بشكل عام لكل من المدن الحضرية وبذلك المناطق المجاورة والتي تعتبر الامتداد العشوائي داخل قطاع غزة وعليه فإن الفكرة الأساسية للتعامل مع هذه المناطق برزت كأساس للتنمية الحضرية والعمرانية بشكل عام، والإسكان والأعمار بشكل خاص. فمن الدراسة المبدئية لهذه المناطق يتضح أن قاطني هذه المناطق يعتبرون من فئات المجتمع المختلفة وخاصة من ذوي الدخل المحدود والمتوسط. كما اعتبر أن هذه النتائج والتوصيات هي الحصيلة الفعلية لتحليل (منطقة الدراسة اجتماعياً وسكانياً وعمرانياً واقتصادياً وهي في مجملها تمثل المؤشرات الرئيسية التي سوف تساعد أو تبرز استخدام السياسات المختلفة للتعامل مع منطقة الدراسة العشوائية للارتقاء بها والنهوض بها اجتماعياً وعمرانياً واقتصادياً لخلق البيئة العمرانية الحضرية التي تكفل حياة كريمة لسكان المنطقة.

2. البغدادي، الديراوي ورقة بحثية /إعادة تأهيل وتطوير عشوائية حكر الجامع/ دير البلح سنة (2010م) رغم وجود العشوائيات التي نشأت داخل وحول بعض المدن، وذلك نتيجة للوضع الاقتصادي الصعب.وقد خلصت الدراسة الى بعض التوصيات منها:

- وضع إستراتيجية للإسكان الاجتماعي بما يتلاءم مع الاحتياجات السكنية لسكان العشوائيات.
 - وقف عمليات البناء داخل المناطق العشوائية ومنع توسعها لحين إعداد مخطط تفصيلي بمعرفة الجهات المختصة ومشاركة سكان المنطقة.
 - تحسين البنية التحتية والنهوض بمستوى الخدمات العامة القائمة.
1. العمل على استحداث وحدة لمحاربة السكن غير اللائق والتمثل في العشوائيات.
 2. المساهمة بجزء من المردود الايجاري في تحسين الخدمات العامة في الحكر.
 3. تخطيط باقي الأراضي الخاصة بالأوقاف والموجودة في منطقة الحكر طبقاً لمعايير تخطيطية تراعي الشروط الإنسانية وتكون نموذجاً ريادياً لما يجب أن تكون عليه المنطقة في حال تطويرها.
 3. ندوة الشيخ/ عبدا لله العلي النعيم/ رئيس مجلس أمناء المعهد العربي لإنماء المدن (الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية) القاهرة - 22 / 12 / 2004م.
- لقد تركزت تلك الندوة على ثلاثة محاور رئيسية تمثلت في الآتي:
4. طبيعة الأحياء العشوائية وأسبابها والمظاهر العامة والمشاكل المصاحبة لها.
 5. دراسة أفضل الممارسات وتجارب المدن والمؤسسات في معالجة ظاهرة العشوائيات.
 6. اقتراح الحلول لظاهرة العشوائيات في ظل قرارات المؤتمرات العالمية والإقليمية والإمكانيات المحلية.
- وبناء على ما سبقت الإشارة إليه وكما اكتسبت الدراسة الحالية أهميتها في أنها تتناول موضوعاً يرتبط بالتخطيط العمراني السليم الذي يهدف لتوفير الخدمات الأساسية وتحسين صحة البيئة ويساعد الأجهزة الأمنية لمكافحة الجريمة وتحقيق الأمن والاستقرار. وقد ساعدت نتائج هذه الدراسات على معرفة طبيعة مشكلات المناطق العشوائية مما قد يفيد في وضع البرامج والسياسات لتفادي المزيد من الآثار السلبية لظهور المساكن العشوائية.

الخلاصة:

يمثل السكن العشوائي ظاهرة لا يمكن تجاهلها في مجال الإسكان رغم سلبيات هذا النمط من الإسكان، إلا أن السكن العشوائي له دور هام في أعاده التوازن في احتياجات الدولة ومما يتلائم مع ذوي الدخل المحدود.

المناطق العشوائية والنسيج العمراني: هناك ثلاثة أنواع من الأنسجة العمرانية والبناء العشوائي وهم نمط مبعثر ، نمط متضام غير منتظم، نمط منتظم ذو نسق شبكي.

محددات التنمية : الطبوغرافيا وصعوبة الاتصال ، صعوبة الامتداد ، المشاكل وأوجه القصور:نقص المياه، مشكلات الصرف الصحي ، ضيق الشوارع وعدم وجود أماكن انتظار السيارات وما شابه ذلك، يتم تطوير المناطق العشوائية من خلال تحقيق مستوى معيشة أفضل بالمناطق العشوائية وذلك من خلال وضع برنامج شامل لتحسين كافة الظروف العمرانية و البيئية و الاجتماعية.

الحفاظ على البنيان الاجتماعي الموجود وأهمية الإبقاء على السكان في وحداتهم السكنية بعد تحسينها. تأهيل المناطق عن طريق تشجيع مشاركة السكان في تحديد أولويات التحسين و المساهمة في التنفيذ.

ومن خلال الدراسات السابقة هناك عدة أساليب للتعامل مع المناطق العشوائية:

الأسلوب الأول : ويعتمد على فكرة إزالة جميع المساكن العشوائية واعدة تخطيط المنطقة.

الأسلوب الثاني: تطوير جزئي للمنطقة بإزالة مساحات محدودة على محاور رئيسية واستثمارها

الأسلوب الثالث: ويعتمد على تأهيل الوضع الراهن وذلك من خلال عمل خطوط تنظيم معتمدة لتحديد المساحات التي سوف تدخل ضمن نطاق الطرق المقترحة.

ويعتمد المخطط التفصيلي المقترح لتطوير المنطقة العشوائية على:-

الارتقاء بالمناطق المتداعية لتحسين المباني السكنية بهدف معالجة وتحسين البيئة.

استغلال ما يلزم من أراضي فضاء بالمنطقة لتوفير الخدمات التي تحتاجها و المناطق المفتوحة.

توفير الخدمات المختلفة الاجتماعية و الصحية بالمنطقة ووضع خطوط تنظيم يتم تطبيقها مرحليا.

الفصل الأول الإسكان العشوائي

- 1.1 تمهيد
- 2.1 تعريف الإسكان العشوائي
- 3.1 نشأة المناطق العشوائية
- 4.1 أماكن تواجد العشوائيات
- 5.1 مشاكل المناطق العشوائية
- 6.1 آليات التصميم والبناء في المناطق العشوائية
- 7.1 خصائص المناطق العشوائية
- 8.1 مزايا المناطق العشوائية
- 9.1 العشوائيات وانعكاساتها الأمنية
- 10.1 الفئات الاجتماعية التي تقطن التجمعات العشوائية
- 11.1 النمو الحضري والعشوائيات في بعض المدن العربية
- 12.1 استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية
- 13.1 الخلاصة

1.1 تمهيد

تعد ظاهرة النمو العشوائي للتجمعات السكنية ظاهرة عالمية تتميز بها غالبية الدول النامية، ويقدر عدد سكان المناطق العشوائية على مستوى الدول النامية ما بين (24-30%) من إجمالي سكان المدن، وهي مشكلة عمرانية حيث يحاول الأهالي توفير المسكن الملائم اعتماداً على أنفسهم باعتباره إحدى الاحتياجات الضرورية للإنسان، ولا يمكن فصل ظاهرة النمو العشوائي عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية لمجتمع ما . فقد أدت الظروف السياسية والاقتصادية الصعبة التي مرت بها الكثير من الدول النامية من احتلال لفترات طويلة إلى عدم التركيز على مشاريع الإسكان وتوفير المسكن المتوافق والملائم للأسر محدودة الدخل، بأسعار مناسبة لإمكاناتهم وفي الوقت المناسب، ومع إجماع القطاع الخاص عن البناء لمحدودي الدخل فقد قامت القطاعات الفقيرة بحل مشكلة الإسكان بجهودها الذاتية وتكوين المناطق العشوائية مما أدى إلى ظهور المناطق العشوائية داخلها وحولها.

كما أن النمو الحضري المتسارع في العديد من الدول النامية قد أدى إلى مشكلات اقتصادية واجتماعية وصحية وأمنية وغيرها، فظهرت المناطق العشوائية التي تفتقر للخدمات الضرورية مثل الكهرباء ومياه الشرب النقية وشبكات الصرف الصحي، كما ارتفعت معدلات الجريمة وتدهورت صحة البيئة في المساكن العشوائية ومدن الصفيح والكرتون. وقد اهتمت العديد من المؤسسات العلمية والمنظمات الدولية والإقليمية ومراكز البحوث بتسليط الضوء على ظاهرة العشوائيات وانعكاساتها الأمنية والصحية والبيئية على سكان الأحياء العشوائية وبقية أحياء المدينة المجاورة (1).

بالإضافة إلى الظروف السياسية كما في الحالة الفلسطينية، لذلك لا يمكن الفصل بين نشوء هذه الظاهرة والظروف الاقتصادية والسياسية، ويتضح أثر ذلك في فلسطين إبان نكبة (1948م) " نتيجة إنهاء الانتداب البريطاني وتمكين الكيان الصهيوني من إقامة دولته على الأراضي الفلسطينية بكامل مرافقها" ونكسة (1967م) وبعد احتلال الكيان الصهيوني لباقي الأراضي الفلسطينية "الضفة الغربية وقطاع غزة"، وهدم البيوت خلال الانتفاضة الأولى عام 1987م و الانتفاضة الثانية عام 2000م وحرب غزة الأخيرة عام 2008م، وما صاحبها من تدمير لآلاف المنازل وترك أصحابها بلا مأوى، ولذلك ظهرت العديد من العشوائيات.

(1) نعمات محمد نظمي، سحر سليمان عبد الله، مها سامي كامل - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة - مصر

2.1 تعريف الإسكان العشوائي:

إن الإسكان العشوائي لا يمثل ظاهرة عرضية تظهر وتختفي بل إنه يمثل اتجاهها محوريا رئيسيا في الحياة الحضرية خلال النصف الثاني من القرن العشرين ، وتعتبر هذه النوعية من المناطق المتدهورة هي الأكثر شيوعا في المدينة المصرية بصفة عامة بسبب معدلات الهجرة المرتفعة من الريف إلي المدينة.

ويطلق الإسكان العشوائي علي أكثر من نوع من الإسكان ، فهو تارة يطلق علي العشش والأكواخ التي يبنها الأفراد بجهود ذاتية وتنتشر علي الأراضي الزراعية أو في أي مكان فضاء ، وتارة أخري يطلق علي مناطق سكنية كاملة قامت دون تسجيل رسمي .

واتسع مفهوم " الإسكان العشوائي " ليطلق علي أي مبني يقام دون ترخيص رسمي أو يكون مخالفا لقوانين الإسكان ، ومهما اختلف تعريف الإسكان العشوائي فهو ذلك القطاع من الإسكان الذي يلجأ إليه الأفراد كواحد من الحلول لمشكلات الإسكان القائمة ، ومن ثم فهو يؤدي دورا في تخفيف الأزمة علي الرغم من اختلاف وجهات النظر (1).

" ويمثل الإسكان العشوائي محاولة الأهالي لتوفير المسكن اعتمادا علي أنفسهم وبشكل فوري " (2) خاصة مع تزايد حدة أزمة الإسكان ، وقلة عدد الوحدات السكنية المعروضة التي تناسب دخولهم المنخفضة ، فلجئوا إلي بناء تجمعات عفوية لم يكن من المقدر تعميمها في أي مكان وبأي شكل ودون توجيه و إشراف فقد سبقت احتياجاتهم تخطيط الدولة" (3).

"والمناطق العشوائية في مجموعها هي مناطق لا يجوز البناء عليها قانونيا لكونها إما أراضي زراعية أو أراضي الدولة ، أو أراضي غير مخططة وغير خاضعة للتنظيم" (4).

وأطلق اسم إسكان عشوائي علي أي من المساكن التالية (5):

1- مساكن مشيدة علي أراضي مغتصبة سواء كانت عامة أو خاصة .

(1) مديحه السفطى، الإسكان العشوائي، دراسة اجتماعية من واقع المصري ،قسم الاجتماع بالجامعة الأمريكية.

(2) ممدوح الولي ،سكان العشش والعشوائيات.

(3) نعمات محمد نظمي ، مرجع سابق.

(4) ممدوح الولي ، مرجع سابق ،ص 63 . (4) أحمد رشدي ،الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية ،رسالة ماجستير ،كلية

الهندسة القاهرة 1985

(5) أحمد رشدي ،الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية ،رسالة ماجستير ،كلية الهندسة القاهرة 1985

2- مساكن مشيدة علي أراضي مملوكة بطريقة قانونية ولكن في تقاسيم غير معتمدة وبدون ترخيص قانوني .

3- مساكن مشيدة علي أراضي مملوكة بطريقة قانونية وفي تقاسيم معتمدة ، ولكن بدون الحصول علي تراخيص بناء (لا تتبع عادة قوانين البناء)

1-2-1 آراء ورؤية خبراء الإسكان العالميين .

تناول العديد من الخبراء الإسكان المحليين والعالميين من خلال دراسات متخصصة ومتعمقة مشاكل الإسكان بالعالم الثالث، ومنذ منتصف الأربعينيات استطاع بعضهم التنبؤ بما قد يحدث في الفترات التالية في سوق الإسكان ، وقد حذروا بشدة من تفاقم وانفجار المشكلة ويأتي "تشارلز ابرامز" من أوائل الباحثين الذين تعرضوا مشكلة الإسكان في الدول النامية وقد وضح في كتابه الشهير (نضال الإنسان للمسكن 1964، Man s Struggle For Shelter in an urbanizing World) . مشكلة الناطق السكنية وندرة السكن في عدة مدن بدول العالم الثالث ، وخاصة المدن الكبرى بالقارة الهندية وبعض مدن جنوب شرق آسيا ، وذلك في الفترة ما بعد انتهاء الحرب العالمية الثانية وبداية الخمسينات. ويعد المعماري العالمي "حسن فتحي" ممن تناولوا مشكلة الإسكان وساهم بمجهوداته وفكره في تدعيم اتجاه البناء بالجهود الذاتية وخفض تكلفة المسكن من خلال البناء بالمواد المحلية ، أما "تيرنر" فقد أشار إلي جهد السكان في حل مشكلة الإسكان ذاتيا حيث لاحظ في عدد من البلدان النامية أن سكان المستوطنات الحضرية غير المخططة قادرين أن يحلوا بأنفسهم جزءا مهما من مشكلة السكن وقد بني أفكاره أساسا من ملاحظة غزو واضعي اليد لمدينة "ليما-بيرو" وقد نشر تلك الآراء في كتابين شهيرين تحت عنوان (الإسكان بواسطة الناس 1976 Housing by people) و(الحرية في البناء 1972 Freedom to build) ويمكن تخليص آراء بعض هؤلاء الخبراء فيما يتعلق بالإسكان العشوائي فيما يلي:

حسن فتحي :

يري " حسن فتحي " أن هذه المناطق تمثل قدرات وإمكانيات ضخمة ، ويعطي لذلك مثل ما حدث في "بيرو" سنة 1959 حيث كانت هناك 1000.000 شخص يعيشون في مناطق آيلة للسقوط في " ليما " فقرروا بناء ضاحية ، ونظموا أنفسهم في سرية كاملة ، وصمموا الضاحية كاملة ، في ليلة واحدة ، وقبل أن تدرك السلطات شيئا حوالى ألف منزل مؤقت تحت الظلام . فإذا كانوا

نجحوا في إسكان أنفسهم في ليلة واحدة وبرغم معارضة الحكومة فماذا يكون في إمكانهم تحقيقه إذا ساعدتهم السلطات ؟.

كما يري المهندس " حسن فتحي " علي عكس آراء الجهات الحكومية أن هناك في العديد من المناطق العشوائية جمال ناتج عن التعبير عن شخصية قاطنيها يفوق بمراحل الإسكان الحكومي من تعبير صارم وزائف (1).

- "جون ترنر" John F.C.Turner (2):

يري جون ترنر أن النظر بسلبية للمستوطنات غير الشرعية خطأ كبير ، فهذه المناطق تمثل نصرا كبيرا للجهود الذاتية لذوي الدخل المنخفض . وهي تدل علي طاقة وقدرة الأفراد علي حل مشاكلهم بدون مساعدة الحكومة. وتعريف القيمة الحقيقية للإسكان علي أنها " القيمة الاجتماعية " أو " قيمة الاستعمال " فإن الكثير من هذه المستوطنات " الدون المستوي " من الناحية المادية لمكوناتها تكون أفضل بمراحل اجتماعيا واقتصاديا عن المشاريع النموذجية للإسكان الجماعي (3).

- "شارل ابرمز" Charles Abrams (4):

ويري شارل ابرمز أن تكوين المناطق العشوائية والأحياء السكنية المتدهورة نتيجة حتمية للنمو العمراني ومشاكل الأراضي الحضرية في البلاد النامية ، ويرى ابرمز أن السياسة السكنية التي لا تعترف بحقيقة وجود واستمرار هذه المناطق لبعض الوقت لا تؤدي في الغالب إلا إلي زيادة نموها وقيامها في مناطق تؤثر علي باقي أجزاء المدينة.

وبما أنه لا مفر من تكوينها ، فيجب التخطيط لها وإقامتها في مناطق منتقاة وبنائها بإنشاءات تسمح بتحسينها مع الوقت - إن "Slum".

(1) شهدان شبكة

(2) مخطط بريطاني عمل في تطوير وتخطيط العمل الجماعي وبرنامج الإسكان بالجهود الذاتية في القرى والمستوطنات، وشارك في العديد من مشروعات بلاد العالم الثالث ،وقام بإعداد دراسة مقارنة لتجارب أمريكا اللاتينية وتجارب الولايات المتحدة في الجهود الذاتية .

(3) شهدان شبكة ،مرجع سابق ،ص 54 .

(4) مستشار للأمم المتحدة ،تناول بالبحث والنقد مشكلة الإسكان في البلاد النامية وله تجارب عديدة في 14 دولة منها الهند ،غانا، وتركيا ،باكستان، الفلبين ،نيجيريا ،فنزويلا،

2.2.1 العشوائية اصطلاحاً:

1- "بأنها ظاهرة نمو الإسكان الشعبي الحر وذلك من منطلق محايد نشأ بإرادة كاملة للشعب وتنمو طبقاً لأنماط محددة ومتكررة ولا تتغير تقريباً. سواء بالنسبة لتخطيطها الخطى (linear) أو عروض شوارعها أو أبعاد قطع الأراضي بها وقد استعمل التعبير (informal) أو الغير رسمي لكونه بدون ترخيص".

2- "نمو مجتمعات وإنشاء مباني ومناطق لا تتماشى مع النسيج العمراني للمجتمعات التي تنمو بداخلها أو حولها ومتعارضة مع الاتجاهات الطبيعية للنمو والامتداد وهي مخالفة للقوانين المنظمة للعمران". وبالنظر إلى هذه التعريفات نجد أن الإسكان العشوائي يقوم بتخطيطه وتشبيده الأهالي بأنفسهم على الأراضي الزراعية والصحراوية أو أراضي الدولة وغالباً ما تكون هذه الأراضي على أطراف المدينة وهي غير مخططة وغير خاضعة للتنظيم ولا يسمح بالبناء عليها⁽¹⁾.

3- المقصود بالمناطق المتخلفة عمرانياً هو ما يقابل في اللغة الانجليزية تعبير (Slum) حيث يعني ذلك تلك المناطق التي لم تمسها يدا المخطط إطلاقاً أو أسئ تخطيطها ولا يشترط فيها أن تكون مناطق قديمة إذ كان من الممكن تواجدها في مناطق حديثة العمران إلا أنها سيئة التخطيط، وتطلق كلمة (Slum) على منطقة تضم مجموعة من المساكن المتهاكلة أو التالفة غير الصحية.

3.2.1 العشوائية في اللغة:

عَشَاً - عَشَوًا: ساء بصره بالليل والنهار ولم يبصر بالليل فهو عَشٍ وأَعَشَى، العَشَا والعَشَاوَة: سوء البصر بالليل والنهار أو بالليل فقط، العَشَوَاء وجمعها عَشْي: الظلمة ويقال "هو يَخْبِطُ خَبِطَ عَشَوَاء" أي يتصرف في الأمور علي غير بصيرة، و"إنهم لفي عشواء من أمرهم" أي في حيرة وقلة هداية. العَشْوَة: الظلمة، ركوب الأمر على غير بيان⁽¹⁾.
وفي القرآن الكريم وردت هذه الآية: "وَمَنْ يَعْشُ عَنْ ذِكْرِ الرَّحْمَانِ نُفِضْ لَهُ شَيْطَانًا فَهُوَ لَهُ قَرِينٌ" (الزخرف، 36) أي ومن يعرض ويتعام ويتغافل عن القرآن وعبادة الرحمن⁽²⁾.

(1) (المنجد في اللغة والأعلام، دار المشرق، الطبعة الحادية والثلاثون، بيروت 1991م، ص 507، 508).
(2) (الصابوني، محمد علي، صفوة التفاسير، المجلد الثالث، دار القرآن الكريم، بيروت، الطبعة الرابعة، 1981م، ص 157).

3.1 نشأة المناطق العشوائية⁽¹⁾:

• تقسم المناطق العشوائية وفق نشأتها إلى:

1. مناطق عشوائية نشأت ببناء المساكن والمباني باجتهادات فردية من الأفراد بعضها بتراخيص وبعضها بدون تراخيص، وهي مناطق غير منظمة ولا تكتمل بها الخدمات والمرافق الضرورية وتصعب فيها حركة المركبات ولا يمكن معالجتها من خلال برامج التنمية العمرانية الاعتيادية.
2. مناطق عشوائية شبه منظمة نشأت بدون تراخيص وتقسيمات شبه هندسية، وهي مناطق يسهل التعامل معها بالتطوير والتحسين، ويمكنها أن تستجيب لمعالجات وبرامج التنمية العمرانية المختلفة.
3. المناطق التاريخية أو (البلدة القديمة)، التي تمثل النسيج العمراني التقليدي المخطط بطريقة عفوية بمبانيه القديمة التي لم تستخدم فيها تقنيات البناء الحديثة، فتلك المنطقة كانت تعتبر مركز المدينة القديمة والتي نشأت طبقاً لظروف الحقبة التاريخية المحيطة بها، حتى أن بعض طرقها ودروبها كان مناسباً لحركة العربات التي تجرها الدواب ولا تستوعب حركة السيارات الحديثة، فهي ليست عشوائية المفهوم السابق وبالتالي يجب التعامل معها بعناية فائقة ضمن أطر الحفاظ والتجديد المتعارف عليها مهنيًا.

• مفهوم العشوائيات:

تمثل ظاهرة السكن العشوائي وأحياء الصفيح أكثر المشكلات والمصاعب التي تواجه تطوير المدن والتنمية الحضرية في معظم مدن البلدان النامية والدول العربية، خاصة في العشرين عاماً الأخيرة وذلك نتيجة لزيادة معدلات النمو العمراني في المدن التي تشهد في الوقت الحاضر ما يسمى بظاهرة الانفجار الحضري والذي كان من نتائجه الخطيرة العديد من المشكلات المستعصية والمعقدة والتي تأتي في مقدمتها وخطورتها مشكلات السكن العشوائي والفوضوي وظاهرة انتشار مدن الصفيح والأحياء السكنية غير القانونية حول وعلى أطراف المدن الكبرى والعواصم التي على امتداد دول العالم النامي⁽²⁾.

العشوائيات نسيج عمراني غير متجانس، يتكون من إسكان غير مرخص في مناطق محرومة من مرافق عامة وخدمات أساسية. وقد تعددت أشكالها وصورها وانتشرت على أطراف

(1) محمد الخولي، تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، القاهرة - 1994/ ص:85

(2) الحماد. محمد عبدالله - "السكن العشوائي وأحياء الصفيح" - المعهد العربي لإنماء المدن - 1993م (ص 11).

المدن في بادئ الأمر ثم تسربت تدريجياً إلى ضواحيها ثم إلى داخله⁽¹⁾.

هناك بعض التصورات النظرية عن الأحياء العشوائية منها ما يروي: أن الفقر والحاجة يخلق ثقافة خاصة وأن هناك مجموعة من السمات مثل: ارتفاع معدلات الوفيات وانخفاض متوسط الأعمار، وانتشار الأمية وقلة الانتفاع بالمرافق والتسهيلات التي توفرها المدينة لسكانها. وأن من سمات الفقراء أيضاً انخفاض مستوى المهارات وضعف المشاركة الاجتماعية والسياسية وعدم توافر مخزون غذائي واللجوء إلى الاقتراض، والافتقار إلى الخصوصية من مسكن، واللجوء إلى العنف⁽²⁾.

ويتضح من ذلك إن مناطق الإسكان العشوائي عبارة عن تجمعات نشأت في غيبة من التخطيط العام للمدن، وخروجاً على القوانين المنظمة لل عمران وحماية الأراضي الزراعية، وتعدياً على أملاك الدولة والأفراد، ومن الطبيعي أن تكون بالتالي محرومة من كافة أنواع المرافق والخدمات الأساسية من مياه وصرف صحي وكهرباء ونقطة بوليس أو وحدة أو مدرسة ابتدائية أو سيارة مطافي ولا تستطيع سيارة أسعاف أن تمر بشوارعها⁽³⁾.

كذلك تطلق كلمة العشوائيات على منطقة تضم مجموعة من المساكن المتهاكلة أو التالفة التي تنشأ بصورة عشوائية دون أي تخطيط ودون أن تتوفر بها قواعد المعيشة الصحية كما تقتفر إلى المعايير المعيشية الأساسية،

(Slum building or area that is deteriorated, hazardous unsanitary ,or looking in standard conveniences)

تخلو من الاتصالات والنقل الجيد وانعدام الشبكة وبالتالي فإن أمثال هذه المناطق تصنف كمناطق متخلفة عمرانياً (Slums) بالرغم من صلابتها مبانيتها⁽⁴⁾.

وتعتبر المناطق العشوائية تجمعات سكنية حول أو بداخل المناطق الحضرية وفي حالة سكنية فقيرة للغاية وتعاني من غياب الخدمات المرافق وغالباً ليس لدى سكانها سند قانوني، للملكية، كما يطلق البعض لفظ مستوطنات مشكلة إسكان كبرى وتعتبر مؤشراً على النقص الفادح في الإسكان بمدن العالم الثالث وبعضها ممن تناولوا الإسكان العشوائي سلكوا طريقتين في التحليل

(1) علام . أحمد خالد - "تجديد الأحياء الحضرية". مكتبة الانجلو - القاهرة - 1997م (ص47).

(2) Lewis O: the folk -Urban Ideal types Intntlavest P. and schooner c:the study of Urbanization .New York 1965

(3) علام . أحمد خالد - "تجديد الأحياء الحضرية-مرجع سابق

(4) 10 Hugh Stretton Urban planning in Rich and poor Countries page 293

الأول:- من يرى أنه يوجد نظام مختل للإسكان لها وتسمى هذه (نظرية الخلل الإسكاني) وهم الأكثر شيوعاً ويمثلون مجموعة كبيرة من الكتاب حيث يسوق هؤلاء نظريات تدور معظمها حول الأنواع المختلفة من المشاكل والتي يفترضون أنها ولدت من جراء نظام الإسكان العشوائي وتتلخص هذه المشاكل في شكل أخطار صحية وبيئية وظهور السلوكيات المنحرفة.

الثاني:- إضفاء الشرعية على وجود الإسكان العشوائي ويطلق عليها (نظرية المشروع الوظيفية) ويمثله مجموعة من الكتاب الذين ظهروا في أواخر الستينات، حيث أنهم يؤكدوا على ما تعكسه هذه العشوائيات من أهمية وظيفية إضافة إلى الدفاع عن مبررات وجودها⁽¹⁾.

حتى يمكن تعريف المناطق العشوائية (التجمعات العشوائية) علمياً فهذا يعتمد على الخصائص البصرية التي يمكن رؤيتها من خلال صور جوية أو من خلال زيارة ميدانية، وحتى يعتمد على أن احتمالية كون التجمع السكني عشوائياً تزداد حين تتجمع له أكبر عدد من الخصائص التالية:

1- التجمعات التي تكون غالبية المباني فيها صغيرة (أقل من 40م) "أصغر تقسيم رسمي للأراضي تبلغ مساحة القطعة فيها 60م"	معلومات يمكن قراءتها من الصور الجوية
2- التجمعات التي يكون توزيع المباني فيها غير منتظم ولا يخضع لأي نسق محدد بمعنى أن يكون التوزيع بها عشوائي	
3- التجمعات التي يصعب الوصول إليها نظراً لسوء حالة الصرف الصحي بها	
4- التجمعات التي تكون شبكة الشوارع والحركة الداخلية فيها غير مناسبة (طرق ضيقة وغير ممهدة ولا تصلح ان تكون محاور حركة)	
5- التجمعات التي تكون فيها حالة المباني متداعية (ردئية)	معلومات يتم استنتاجها من الزيارة الميدانية
6- التجمعات التي لا يتوافر لها شبكات البنية التحتية	
جدول رقم (1.1) بعض معايير التدني العمراني⁽²⁾	

12. Hamish smurson & John Plen Housing in Third World Countries perspectives on policy and practice (1) p32

(2) عفيفي . طارق شفيق - "تكنولوجيا الاستشعار عن بعد: أداة الرصد والتحليل للمعلومات الخاصة بالتجمعات العشوائية " - ندوة المدينة والسكن العشوائي - حميرية - مكناس - المملكة المغربية - أبريل 1998 م، ص (168).

1.3.1 أسباب نشأة وظهور المناطق العشوائية:

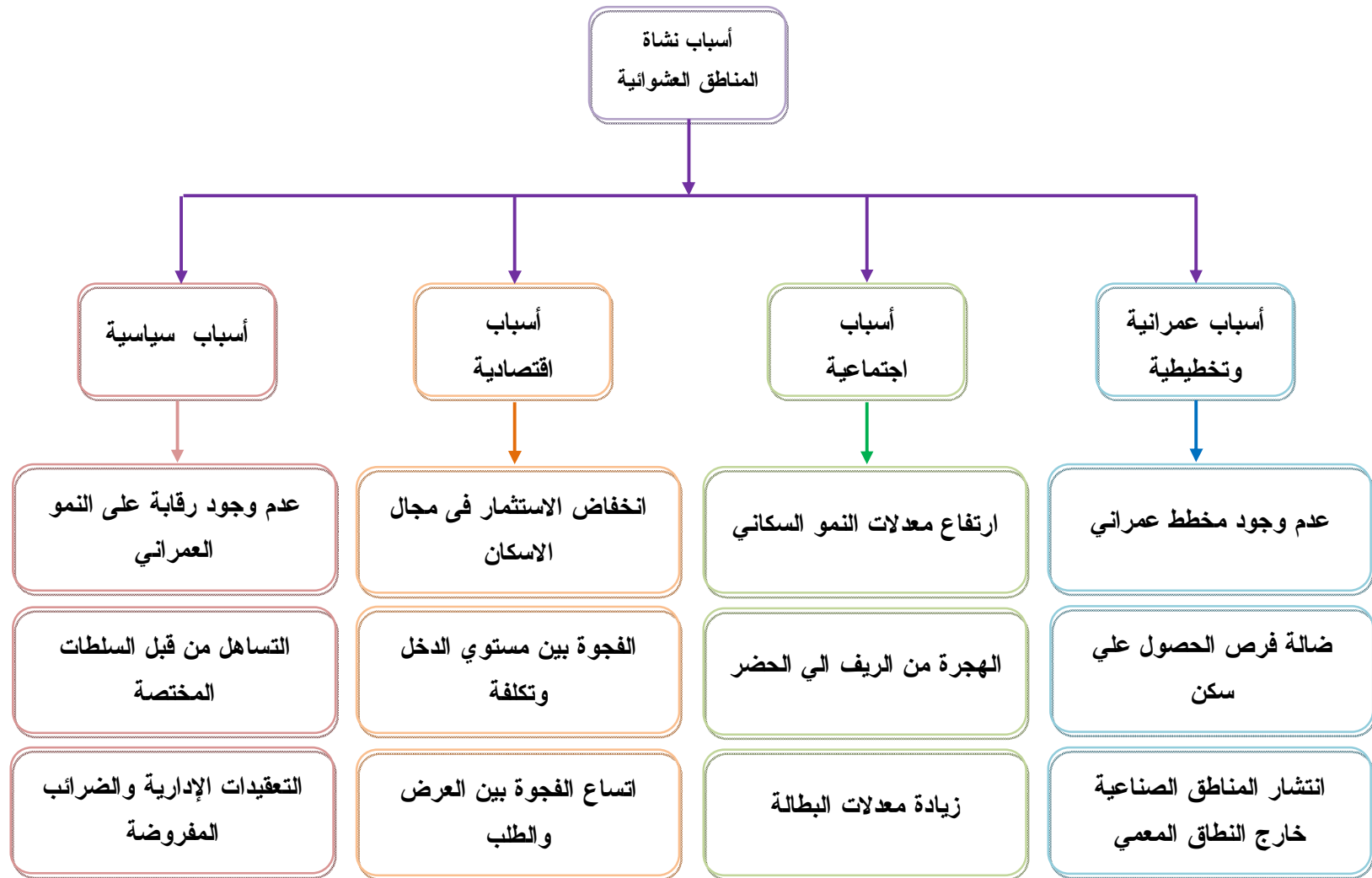
تعود مشكله ظهور الإسكان العشوائي إلى بدايات القرن العشرين وذلك متواكباً مع التوسع العمراني السريع للمدن وإعادة التعمير بعد الحرب العالمية الثانية. ومع تركز الخدمات والمصالح الحكومية في المدن الرئيسية وظهور العديد من الصناعات الحديثة أدى إلى⁽¹⁾:

1. الظروف السياسية: والتي تتجلى في الهجرات القسرية كما حدث في فلسطين إبان نكبة عام 1948م.
2. أدواف استثمارية تتمثل بقيام واضعي اليد على الأراضي الحكومية بتقسيمها إلى قطع صغيرة وبيعها إلى المحتاجين كسكن لذوي الظروف المالية الصعبة.
3. النمو السريع للمدن مما أجبر السكان على النزوح والزحف إلى أطراف المدن بشكل عشوائي.
4. الهجرة من الريف إلى الحضر للعمل على البحث عن أماكن للسكن قريبة من العمل حول المدينة.
5. الكثافة السكنية المتزايدة مع انخفاض الدخل.
6. قصور التخطيط المواكب لهذا النمو كالتغيير في استعمالات الأراضي وعدم مراعاة قواعد التخطيط والارتفاع الشديد للكثافة البنائية في المنطقة المشيدة وما يتبعها من انعدام المرافق والخدمات الأساسية.
7. ارتفاع أسعار التكلفة البنائية وقلّة مصادر التمويل والاعتماد على القروض الخارجية، وارتفاع معدلات التضخم وعدم مشاركة القطاع الخاص وارتفاع أسعار الأراضي.
8. تعدد القوانين واللوائح له أثر واضح في هروب سكان هذه المناطق عن البناء في وسط المدينة حيث ارتفاع التكلفة وكثرة القيود مثل قوانين تقسيم الأراضي، حماية البيئة وغيرها، وغياب السلطة المدنية أو عدم قدرتها على مواجهة هذه المعدلات الكبيرة وقيام هذه التجمعات على تقسيمات غير معتمدة وبدون تصاريح مما يجعلها خارجة عن سلطات المدينة وأيضاً عن الإحصائيات الرسمية.
9. النقص في عدد الوحدات السكنية وزيادة الطلب عليها نتيجة الهجرة السريعة من الريف إلى المدينة.

(1) نعمات محمد نظمي، سحر سليمان، عبد الله، مها سامي كامل تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر دراسة حالة- منطقة منشأة ناصر بالقاهرة - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة - مصر.

10. أصبحت المدن الرئيسية شديدة الجذب نتيجة تركز الخدمات وفي المقابل أصبحت المدن الريفية شديدة الطرد نتيجة ندرة الخدمات والإمكانيات بها.
11. ارتفاع أسعار الأراضي والشقق السكنية في المناطق الرسمية والتي تتمتع بالمرافق العامة (مياه نقية - صرف صحي - كهرباء - شوارع مناسبة).
12. التهاون مع منتهكي القوانين ومغتصبي الأراضي من قبل الجهات الرسمية نتيجة لعدم توافر بدائل أخرى مناسبة. فأصبحت هذه المناطق تفرص أمر واقع وشكلت جماعات ضغط أجبرت الحكومات على مد المرافق إليها.





شكل رقم (1-1) رسم تحليلي يوضح أسباب نشأة المناطق العشوائية

4.1 أماكن تواجد العشوائيات:

• توجد المناطق العشوائية على أطراف المدن:

حيث يمكن لسكانها الحصول على رزقهم داخل المدن على شكل باعة متجولين أو عمال خدمات أو نظافة أو ما شابه ومعظمهم من سكان الريف أتوا إلى المدن طلباً للرزق أو تتجه لأحد الظروف التي تم ذكرها سابقاً. وتتسم هذه العشوائيات بالتمدد الغير مخطط والنمو السريع حيث يقدر عدد الوحدات التي أنشئت من خلال العشوائيات بحوالي 84% من جملة ما تم إنشاؤه في القاهرة من وحدات سكنية⁽¹⁾.

أما الأنشطة الاقتصادية التي تتسم بها العشوائيات فغالبيتها ورش صناعات يدوية وحرفية كذلك السمة الغالبة هي افتقار العشوائيات للخدمات العامة، كذلك الكثافة السكنية العالية حيث تصل في بعض المناطق إلى (125) نسمة/ فدان. وقد تزيد وترتفع نسبة التزامم فتزيد عن 3 أشخاص/ غرفة⁽²⁾.

وكما تنتشر هذه المناطق في العديد من مدن العالم سواء الرأسمالي أو الشيوعي أو في الدول التي تحت التطور (under development) أو ما يعرف بالدول النامية، وتنتشر على سبيل المثال في أمريكا حيث أحياء السود من السكان الذين يشكلون النسبة العالية من سكان الحي فتهمل الخدمات وينتشر الإهمال والفساد في الحي كما توجد في باريس حيث تبلغ الكثافة السكانية أعلاها 22200 شخص/كم². كما تنتشر في الأحياء المزدهمة في المدن البريطانية وربما كانت أكثر انتشاراً من كثير من مدن أمريكا اللاتينية وأفريقيا وآسيا كما في البرازيل، كما تنتشر في البلاد العربية في المغرب ومصر والجزائر، ففي المغرب يعيش ربع سكان الدار البيضاء في أحياء قصديرية، كما يعيش في القاهرة آلاف السكان في أحياء شعبية (السيدة زينب- الجمالية- درب الأحمر- شبرا وغيرها) وربما كان هؤلاء أحسن حظاً من سكان القبور الذين تشكل المقابر سكناً لهم.

• المناطق العشوائية الواقعة داخل حدود المخططات التنظيمية للمدن والقرى:

وقد نشأت هذه المناطق في بعض المدن بسبب قيام بعض المواطنين بإنشاء مبانيهم بأسلوب مخالف لأحكام البناء والتنظيم نظراً لضعف رقابة الهيئات المحلية في ذلك الوقت وعدم قدرتها على استيعاب الزيادات الهائلة والسريعة في عدد السكان. وقد تجلت هذه الظاهرة في البناء على

(1) عبد الله سحر، تنمية وتطوير العشوائيات (2007).

(2) احمد خالد علام، النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية، القاهرة -1999م

الأراضي المملوكة بالمشاع وكذلك على أراضي الواجهات العشائرية غير المسوية مساحياً نتج عن ذلك عدد من المباني العشوائية من حيث الارتدادات أو النسبة المئوية للبناء أو حتى صفة الاستعمال ومشكلات في شبكة الشوارع والطرق⁽¹⁾.

• المناطق العشوائية القائمة خارج حدود المدن والقرى:

تتمثل هذه الظاهرة في إنشاء مباني خارج حدود المدن والقرى وخارج المخططات التنظيمية وعلى أراضي غالباً ما تكون أراضي زراعية مما أدى إلى نشوء بعض التجمعات السكانية عشوائية في مواقعها مما يضطر الهيئات المحلية إلى التعامل معها كواقع قائم وإعداد مخططات تنظيمية لتلك التجمعات وإيصال كافة أنواع الخدمات لها. وتمتاز تلك المناطق بمبانيها الحديثة المبنية من الأسمنت المسلح والحجر وعشوائيتها تكمن في موقعها وأن البناء سبق التخطيط والتنظيم العمراني وأن المخططات التنظيمية الهيكلية جاءت لاعتماد المباني القائمة مع إجراء بعض التهذيب على سعة ومسارات الشوارع وبالرغم من ذلك يمكن اعتبار مجمل البيئة العمرانية لتلك المناطق أفضل من المناطق العشوائية التي سبق وأن تم إنشائها داخل حدود المدن وذلك لنوعية مبانيها ونوعية الخدمات المقدمة.

5.1 مشاكل المناطق العشوائية:

تسجل هذه المناطق معدلات عالية جداً في التزاحم سواء داخل الكتلة السكنية أو خارجها حيث أن المساحة الداخلية للوحدة الواحدة تتراوح ما بين (40م-60م) بما فيها السلالم والمناور وهي التي يصعب تصميمها وتقسيمها من الداخل لكي تتلاءم مع احتياجات الأسرة المكونة من (6-8) أفراد.

1. تفقر هذه المباني إلى التهوية الصحيحة نظراً لأن المبنى الواحد يحيط به المباني من ثلاث جهات مما يجعل مسألة دخول أشعة الشمس والتهوية الطبيعية أمراً في غاية الصعوبة.
2. يؤثر هذا النسيج العمراني على أخلاقيات الأفراد وأحاسيسهم ونفسياتهم وطبائعهم. وقد أثبت الباحثون أن الفراغات العمرانية وتشكيلاتها وأبعادها وأسلوب توظيفها يؤثر بشكل واضح ومباشر على نشاط وسلوك السكان وكذلك في العلاقات الاجتماعية بينهم.

(1) محرم ليلي أحمد " مؤشرات ومظاهر النمو العشوائي للمجتمعات العمرانية " ندوة حماية البيئة والسكن القانوني 1990م

3. النقص الشديد في المرافق العامة وبخاصة الصرف الصحي والكهرباء أدى إلى إضافة كتلة عمرانية ملوثة للبيئة نتيجة الصرف الجوفي في باطن الأرض.

4. التزاحم الشديد للمباني وعدم ترك فراغات أدى إلى فقدان الخصوصية وزيادة درجة التلوث السمعي والبصري فساعد ذلك على زيادة الأمراض البدنية والاجتماعية والنفسية أيضاً بين هذه الفئات من السكان.

5. أسفرت هذه المناطق عن ضياع أجزاء كبيرة من الأراضي الزراعية التي تم تحويلها إلى أراضي للبناء مما أثر على الناتج القومي لهذه الدول وبالرغم من محاولات الحد من انتشار الإسكان العشوائي وبخاصة تحريم البناء على الأراضي الزراعية إلا أن هذه المحاولات تعتبر ضعيفة جداً إذا ما قورنت بسرعة انتشار ونمو هذا القطاع في ظل قوانين وتشريعات ورقابه ضعيفة. إلا أن بعض المحاولات الدولية والحكومية والفردية أيضاً للارتقاء بهذه البيئة السكنية تواجهه صعوبة شديدة جداً نظراً للنسيج العمراني المعقد وزيادة الكثافة السكانية والبنائية لهذه التجمعات وعلى ذلك فقد اقتصرت محاولات الارتقاء على إمداد هذه المناطق بالمرافق العامة (المياه النقية الصالحة للشرب - الصرف الصحي - الكهرباء) دون أن تمتد إلى النواحي التخطيطية والفراغات العمرانية والنواحي الاجتماعية لهذا المجتمع.

6.1 آليات التصميم والبناء في المناطق العشوائية⁽¹⁾.

تتسم عمليات تصميم المباني في أغلب الأحيان بطريقة اجتهادية عن طريق مالك قطعة الأرض أو عن طريق صغار المقاولين الذين يسيطرون على أعمال البناء في هذه المناطق.

• المباني السكنية:

يقوم المقاول بأعمال التصميم والتنفيذ دون الرجوع إلى مكاتب هندسية وتعتبر الوحدة السكنية المكونة من ثلاث غرف هي المفضلة وحوش سماوى وهى التي تمثل أيضاً غالبية هذه الوحدات . إذ أن هذا التصميم يتلاءم مع طبيعة الأسرة ويقتصر دور المالك على شراء المواد الخام وتأجير العمالة اللازمة للبناء. وفى أغلب الأحيان يعتمد السكان في تمويل عمليات البناء على مواردهم الخاصة فيتم في المرحلة الأولى بناء دور يصلح للسكن وبدون تشطيب وينتقل إليه هو والأسرة للمعيشة وعند توافر الإمكانيات يتم الامتداد الرأسى. وأغلب المباني في هذه المناطق بارتفاع دور أو اثنين ولكن يندر أن نجد مبنى يتجاوز هذا الارتفاع. ولا تختلف طريقة البناء في

(1) عبد الباقي إبراهيم " كيف يقوم الساكن باستكمال مسكنه بنفسه " مجله عالم البناء العدد 2- إبريل 1980.

هذه المناطق عن مثيلاتها في الكتلة السكنية المتطورة حيث تستخدم طريقة البناء بالهيكل الخرسانية أو الاسبست ولكن يترك أغلبها بدون بياض خارجي والبعض منها يستخدم مواد رخيصة في التشطيبات ويغلب على هذه المناطق الطابع الريفي ويظهر ذلك في العادات والسلوكيات السائدة بين السكان مثل تربية الطيور والمواشي داخل المنازل أو على أسطحها وجلوس السيدات للتسامر على أبواب المنازل أو القيام ببعض الأعمال المنزلية مثل الطهي أو الغسيل.

• المرافق العامة:

هذه المناطق تعاني من نقص شديد في المرافق العامة ويعتمد السكان على دق طلبات لسحب المياه الجوفية واستعمالها في حياتهم اليومية. أما الصرف الصحي فهو يتم عن طريق عمل (الترنشات أو البيارات) للصرف الجوفي في باطن الأرض وعند الامتلاء يتم النزح بالطريقة اليدوية أو الآلية. أما الكهرباء فيستعاض عنها بالأجهزة التي تضاء بالكبروسين وحديثاً هناك بعض المناطق العشوائية التي وصلتها تمديدات الكهرباء. ويبدو على هذه المناطق أن مشكلة القمامة لم تجد لها حلاً حيث يتم إلقاؤها في الشوارع أو في الأراضي التي لم يتم البناء عليها بعد ويساعد هذا الوضع على جعل هذه البيئة غير صحية ومصدراً دائماً للناموس والحشرات الضارة والقوارض والحيوانات الضالة.

• الشوارع والطرق:

تخطيط هذه المناطق تغلب عليه سمات تكاد تكون موحدة من حيث عرض الشوارع الذي يتراوح ما بين 4م للشوارع الجانبية و6م للشوارع الرئيسية وأطوالها من (300م - 400م) وقطع الأراضي تتراوح مساحتها ما بين (40م - 60م) وبالنسبة للفراغات والمساحات الخضراء فلا وجود لها وذلك بخلاف التتابع البصري والفراغي فهذه تعتبر رفاهية لا مكان لها في هذه المناطق والاستخدام الأكثر شيوعاً هو الاستخدام السكني. أما الخدمات الاجتماعية مثل المنشآت (الصحية - والتعليمية - أقسام الشرطة - ..) فلا وجود لها على الإطلاق أو توجد بشكل نادر جداً.

7.1 خصائص المناطق العشوائية:

هناك خصائص وسمات أو ملامح مميزة للمناطق العشوائية بصفة عامة وتميزها عن مناطق الإسكان الأخرى الرسمية، ومعظم هذه السمات تنطبق على جميع المناطق العشوائية بدول العالم الثالث حيث تتشابه ظروف هذه الدول إلى حد كبير، وفيما يلي بعض السمات المختلفة للمناطق العشوائية.

• الخصائص الاجتماعية:

- معظم السكان من ذوي الدخل المنخفض ومواردهم المادية ضعيفة نسبياً.
- تكاد أكثر من أسرة في مسكن واحد مما يؤدي إلى ارتفاع معدل التزاحم للغرفة الواحدة (الحد الأقصى 1.5/ للغرفة الواحدة).
- اختلاف المستويات الحضارية بين بدوي وحضري وفلاح.
- سوء الحالة الصحية والتعليمية بهذه المناطق (زيادة معدل الوفيات بين الأطفال وارتفاع نسبة الأمية).
- ارتفاع نسبة المشاكل الاجتماعية (البطالة - الإجرام - وتشرذم الأحداث - ارتفاع نسبة الطلاق - المشاجرات العائلية).
- ليس لهذه التجمعات طابع حضري معين يختلف ذلك باختلاف السكان (1).

• الخصائص البيئية والعمرانية:

توجد سمة معمارية واضحة شديدة الوضوح في العشوائيات على مستوى العالم أجمع، حيث تتشابه العشوائيات في العالم في عدم وجود مواصفات بناء يمكن تطبيقها عليها من الناحية المعمارية والإنشائية بالإضافة إلى الشروط البيئية المتردية التي لا تتناسب والحياة البشرية، ومساحة قطع الأراضي في العشوائيات لا تزيد عن 100 متر مربع إلا نادراً بينما مساحة الوحدات السكنية من 50-100 متر مربع وتشيد على أيدي أصحابها أو بالتعاون المجتمعي، والنسيج العمراني للعشوائيات متشعب متضام وله العديد من المساوئ أهمها أن الإنارة والتهوية والحالة المعيشية متدنية والشوارع لا يوجد بها مراتب بل عبارة عن أزقة ينعدم فيها جانب الإحساس بالأمان وعروضها تتراوح من 2-4 أمتار تفتقر إلى المسطحات الخضراء والخدمات العامة كذلك يصعب فيها عمليات الإخلاء والإسعاف في حال الطوارئ والكوارث، ويعتبر التلوث السمعي والبصري من أحد السمات الطاغية على العشوائيات⁽²⁾.

كما تتسم هذه المناطق من الناحية البيئية إلى⁽³⁾:

(1) المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى : " مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصرة ومنطقة الامتداد"،

وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ، ديسمبر 1999، ص6

(2) نعمات محمد نظمي، الارتقاء العمراني بالمناطق العشوائية، جامعة عين شمس، مصر، 1993، ص:36

(3) المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى : "مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ومنطقة الامتداد"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية ، الهيئة العامة للتخطيط العمراني ،ديسمبر 1999، ص5

1. الافتقار إلى المساحات الخضراء والمفتوحة وكذلك أماكن الترفيه واللعب وعدم وجود أي متنفس للسكان وسط هذا التكدس من المساكن، مما يجعل الشارع الضيق هو المتنفس الوحيد لهم فيزدحم بالأطفال فتزيد الضوضاء.
 2. تداخل الأنشطة المختلفة (كالأنشطة التجارية والاقتصادية والصناعية) مع المناطق السكنية، ويصبح وجود هذه الأنشطة مصدراً للإزعاج والتلوث.
 3. عدم وجود نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع، ويكون البديل هو تجميع القمامة وحرقتها مما ينتج عنه أضرار أمنية وتلوث من الأدخنة الصادرة من الحريق.
 4. التلوث البصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير متناسقة في الحجم وشكل الواجهات والتشطيبات.
 5. غياب الصيانة اللازمة على جميع المستويات (الوحدة السكنية - المنشأ أو العقار بالكامل - الواجهات الخارجية - الصرف الخاص بالعقار - البيئة المحيطة - البنية الأساسية).
- كما تشمل خصائص المناطق العشوائية التالي:

- ♦ **المباني:** لا تخضع أغلبيتها للأسس التخطيطية والمعمارية المعتمدة، وبعضها لم يحصل على تراخيص البناء من البلدية.
- ♦ **الخدمات:** تتوزع الخدمات في تلك المناطق بصورة عشوائية ولا تخضع لأسس وضوابط ومعايير التخطيط العمراني.
- ♦ **شبكة الطرق:** شبكة الطرق بتلك المناطق غير مخططة أو منظمة وتتباين عروض الطرق نتيجة عشوائية بناء المباني، وأغلب الطرق غير ممهدة (ترابية بلا أرصفة) وقد لا تسمح عروضها بمرور السيارات.
- ♦ **البنية التحتية:** البنية التحتية (شبكة المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، الهاتف) لهذه المناطق دون المستوى المطلوب وقد لا تخدم كافة المباني وليست بمستوى الكفاءة التي تسمح بتطويرها.
- ♦ **التصميم الحضري:** لا يتفق مع معايير التصميم العمراني نتيجة النشأة العفوية والطرق ولم تخضع مبانيها للضوابط المعمارية لأحجام وارتفاعات المباني ومسافات الارتداد ونسبة البناء المنفقة مع معايير التخطيط المعتمدة مما قلل من وجود الفراغات العامة والمساحات المخططة والحدائق المفتوحة، وزاد من فوضى التلوث البصري.
- ♦ **البيئة:** تكثر في هذه المناطق الشوارع الترابية وتقل بها المسطحات الخضراء والمناطق المفتوحة وينتدى بها مستوى النظافة وصحة البيئة.

♦ **البيئة الاجتماعية والأمنية:** يوجد خلل واضح في التركيبة السكانية يتميز بكثافة عالية وتدني مستوى التعليم والدخل وقلة الملاك مع ارتفاع معدل البطالة والجريمة والانحراف الاجتماعي والأخلاقي، وتكوّن بيئة مشجعة على تواجد وتكاثر الهاربين من القانون.

8.1 مزايا المناطق العشوائية:

سجل الإسكان العشوائي بعض الايجابيات يمكن الاستفادة منها لتوجيه هذا النمط نحو أساليب عمرانية تتناسب مع النسيج العمراني للمدن وتتلافى السلبيات التي نتجت عنه ومنها:

1. أن الإسكان العشوائي جاء مميزاً من الناحية الإنشائية حيث اعتمد البناء على أسلوب هيكل الخرسانة أو الحوائط الحاملة كمثيلة في الكتلة العمرانية المخططة رسمياً.
2. الالتزام الجماعي في المناهج البنائية من حيث التخطيط وأبعاد قطع الأراضي وانتظام الارتفاعات تمشياً مع العرف السائد في المنطقة وهو يعتبر بديلاً أو مكملاً للقوانين والاشتراطات التشريعية الخاصة بالبناء.
3. يسمح النمو التدريجي للمسكن بالمرونة حيث يتوافق المسكن مع احتياجات الأسرة المستقبلية ويراعي الإمكانيات الاقتصادية المستغلين للوحدة السكنية.
4. اعتمد هذا القطاع على الجهود الذاتية من حيث التمويل والحصول على مواد البناء ولا يلجأون إلى دعم أو معونة من الجهات الرسمية.

1.8.1 إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي :

يمثل النمو العمراني العشوائي ظاهرة في المدن في الوقت الحالي ، وهذه الظاهرة ما هي إلا احدي المشاكل الجانبية التي تولدت كمحصلة لمشكلة الإسكان ، ومشكلة المركزية الشديدة في توزيع الخدمات وفرص العمل.

" وعند بحث ظاهرة التعديات والتصرفات العشوائية علي اختلاف صورها فإنه لا يجب الوقوف فقط عند عرض أو فقد جانب السلبيات ، ولا يجب أن يكون بحث هذه السلبيات أيضاً فقط من جانب معرفة الأسباب التي أدت إليها ، ولكن يجب أن يتعداها لكي نستخرج من هذه السلبيات جوانب إيجابية تصلح كمؤشرات أو معالم علي طريق الحل الصحيح والمناسب لهذه المشكلة . ومن هنا يكون حل المشكلة نابعاً من المشكلة ذاتها" (1).

(1) حازم إبراهيم ، النمو العشوائي بين الايجابيات و السلبيات ،عالم البناء .

2.8.1 الجوانب الإيجابية في عمليات النمو العشوائي(1):

إن إطلاق اسم مثل العشوائية أو توصيف ظاهرة بالنمو العشوائي يوجه الفكر مباشرة نحو السلبيات وأساليب العلاج ويقتل هذا من البداية النظرة للايجابيات والإمكانيات . وبهذا نري أولاً توصف تلك الظاهرة بوصف محايد يفتح المجال لمناقشتها بأسلوب علمي .

ونقترح من البداية أن تسمى هذه الظاهرة بالإسكان الشعبي حيث يسكن هذه المناطق اليوم القطاع الأكبر من الشعب ونتجت عن نشاط شعبي خالص بدون تدخل من أية أجهزة أو مؤسسات للدولة.

ويمكن النظر للجوانب الايجابية تحت ما يلي :

- الجوانب الاقتصادية.

- الجوانب الاجتماعية.

- الجوانب التخطيطية.

أ- الجوانب الاقتصادية :

- ومن الجوانب الاقتصادية هو أسلوب التمويل والتعامل في تلك المناطق ، فإن شراء الأراضي يتم بالتقسيم بين مقسم الأراضي والمشتري دون أية إجراءات أو رسوم قد تشكل عبئاً علي المشتري ، أو تدخله في إجراءات ومعاملات متعددة مع أجهزة الدولة ، كذلك فإن التقسيط يتم بدون فوائد حيث يغطي سعر الشراء ، وذلك فهو يعطي إحساس للمشتري بأنه لا يدفع زيادة أو يستغل ، والتي تشكل في مجملها نظام تمويل جيد خالي من الإجراءات والتعقيدات .

- نتج عن الملكية أو نظام الحيازة - متى توفرت - تحسين في حالة المباني ونوعية السكن والبيئة وارتفاع في مستوى الصيانة.

ب- الجوانب الاجتماعية الايجابية:

- أسلوب التمويل والبناء الذاتي يجعل الساكن طوال مراحل نمو المسكن يتحقق له قدر من النجاح وقدر من تحقيق الذات .

- يؤهل أفراد المجتمع لتحمل مسؤولية المشاركة في عملية البناء والتشييد فيظهر المسكن

11Guidelines for Urban planning Determination Evaluation and Implementation of Upgrading (1)

. Options MIT-G"o.p.p. 1983

- معبرا عن شخصية الفرد واحتياجاته وملكيته ، علاوة علي أنها توفر له عنصر الاستقرار مما يدفعه إلي العمل والإنتاج وتنمية موارده واستثمار المبني.
- إن مشاركة أفراد المجتمع في البناء ، يعطيهم الخبرة ، والمعلومات التي تساعدهم في عملية صيانة المشروع والامتداد به في المستقبل .
- كذلك تمنحهم الإحساس بالانتماء للمسكن والمنطقة السكنية مما يساعد علي استمرارية المشروع والمحافظة عليه وتحسينه. (1)
- يسمح النمو التدريجي للمسكن بالمرونة بحيث يتوافق المسكن الناتج مع احتياجات وإمكانيات المستعملين المتعددة.

ج- الجوانب التخطيطية الإيجابية:

- دمج الاستعمال التجاري مع السكني في تلك المناطق.
- توحيد بعض الظواهر التخطيطية مثل نظام الحركة داخل تلك المناطق ونشوء بعض الشوارع ذات العروض الأكبر ، أو وجود بعض القطع ذات الأحجام الكبيرة . (2)
- ومن هنا نجد أن القطاع غير الرسمي يوفر بديلا أفضل بمراحل عن العديد من المناطق السكنية المتكدسة في الأحياء القديمة بوسط المدن.

3.8.1 سلبيات الإسكان العشوائي :

- يشكل النمو العشوائي ظاهرة خطيرة في التجمعات العمرانية حيث ترجع خطورته إلي عدة جوانب اقتصادية وتخطيطية واجتماعية، ويمكن حصر أهم الجوانب السلبية للنمو العشوائي فيما يلي :
- أ- جوانب اقتصادية:

- انتشرت هذه المناطق علي مساحات من الأراضي الزراعية الواجب المحافظة عليها و أسوأ من ذلك وجدت هذه المناطق داخل المقابر والمناطق الأثرية.
- تشكل هذه المناطق عائقاً لنمو المدينة وامتدادها العمراني طبقاً للمناطق الحضرية.

(1) عبد الباقي إبراهيم ،المشاركة الشعبية لذوى الدخل المنخفض ،عالم البناء ،1992 .
(2)Guidelines for Urban planning Determination "Op.Cit.(13)

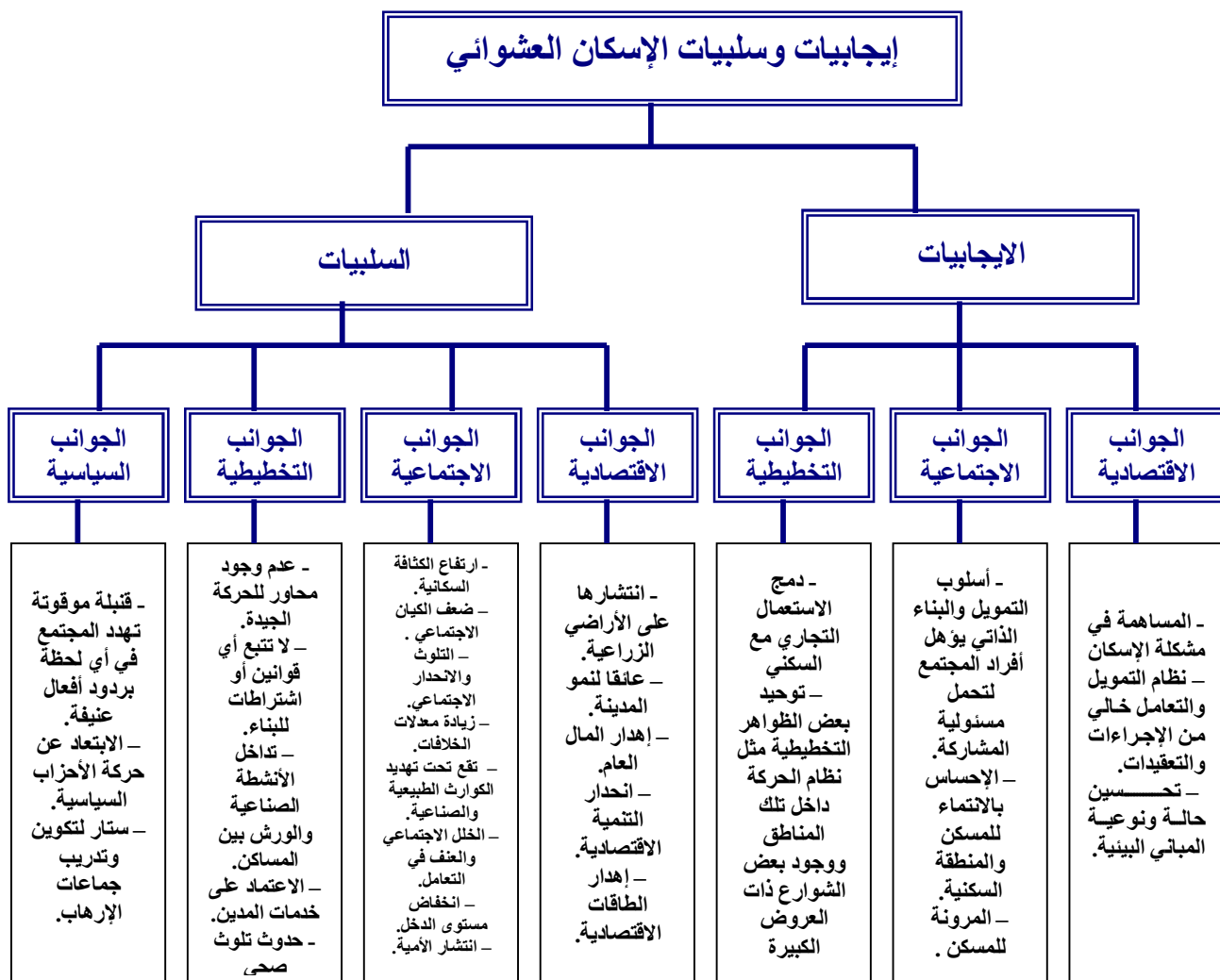
ب- جوانب تخطيطية :

- نتيجة لعدم وجود الدراسات التخطيطية اللازمة لهذه المناطق واختيار مواقعها بطريقة عشوائية أدى إلي أن هذه المناطق لم يكن لها محاور الحركة الجيدة التي تربطها بالكتلة العمرانية الأساسية.
- هذه المناطق العشوائية غالبا وجدت علي تقاسيم زراعية وبالتالي تبعت هذه التقاسيم التي لا تتلاءم مع البناء من حيث نسب قطع الأراضي وتنظيمها وتصميم الوحدات واقتصاديات المرافق.
- المباني السكنية المقامة في هذه المناطق لا تتبع أي قوانين أو اشتراطات بناء تضمن تحقيق الحد الأدنى من الاشتراطات الصحية.

ج- جوانب اجتماعية:

- أسفر النمو العشوائي عن ارتفاع الكثافة السكانية في بعض المناطق الحضرية التي لا يتوفر لها بنية أساسية.
- " نشأ الخلل الاجتماعي لدي كثير من الأسر مما أثر علي أنماط السلوك وشعور المواطن بالتوتر والاختلال الاقتصادي للأسرة عند بدء الهجرة وانتقال عاداته وتقاليده بذاتها إلي العشوائيات". (1)
- " ومن هنا نجد أنه لا يجب أن ندين الإسكان العشوائي بل علي العكس نتعاطف معه لما فيه من جوانب إيجابية حيث ينطبق عليه حقا التعبير الشهير " عمارة بدون معماريين " ، كما يمكن أن ينطبق عليه تعبير "تخطيط بدون مخططين" ، وربما لأول مرة لا يستطيع المعمارى أو المخطط أن يعمل إلا من خلال هذا المجتمع فهو يعمل مع الناس وليس للناس". (2)

(1) محمد الخولى ،دراسة تطبيقية عن تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة بوزارة الإسكان والمرافق .
(2)أبو زيد راجح ، الارتقاء بالمناطق العمرانية بندوة جدة .



الشكل رقم (1-2) يوضح إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي

9.1 العشوائيات وانعكاساتها الأمنية (1):

ارتبطت معظم المناطق العشوائية بانتشار الجريمة باعتبارها بيئة مناسبة لتفريخ الإجرام والمجرمين ومركز تصدير للجريمة بمختلف أنواعها. وقد أشارت بعض الدراسات إلى أن عناصر الجماعات المتطرفة في جمهورية مصر العربية كانت تحرص على الاحتماء بالأحياء العشوائية داخل القاهرة الكبرى بعد ارتكابهم لعمليات تخريبية. كما أن أفراد عصابات تهريب المخدرات في كولومبيا كانت تلجأ للاختباء في المستوطنات المحيطة بمدينة (ليما).

(1) ندوة الشيخ / عبدالله العلي النعيم / رئيس مجلس امناء المعهد العربي لإنماء المدن (الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية) القاهرة – 22/2004م

أن المناطق العشوائية تزداد فيها معدلات الجريمة وتنتشر فيها الأنشطة الاقتصادية الهامشية وغير المشروعة. وتصبح السيطرة على بعض المناطق العشوائية لعدم توفر أجهزة الضبط الاجتماعي وتمركز بعض الجماعات الرافضة والمتطرفة. وأصبحت بعض المناطق العشوائية مكاناً للخارجين على القانون والمتاجرين بالمخدرات، ونقطة جذب للكثيرين من أصحاب حالات الفساد الاجتماعي ومصادر إزعاج للأحياء المجاورة للعشوائيات. وبدأت العشوائيات تشكل مشكلة أمنية تحول دون التحكم فيها أو ضبطها من قبل الأجهزة الأمنية، وقد تحولت تلك المناطق إلى جيوب للعنف والتطرف والإرهاب.

وتتصف معظم المناطق العشوائية بعدم وجود منافذ لبعض المواقع، مما يؤدي إلى صعوبة الوصول إليها في الحالات الضرورية كالإسعاف أو الإنقاذ في حالات الحريق أو مطاردة المجرمين، مما يجعل المناطق العشوائية بؤراً خطيرة لتفريخ الإجرام والمجرمين لبعدها عن الأجهزة الأمنية ولصعوبة الوصول إليها.

كما يلاحظ أن الخدمات الأمنية لا تتوفر في معظم المناطق العشوائية بالصورة التي تتفق مع خطورة تلك الأماكن، وفي بعض العشوائيات قد يكون الأمن معدوماً باعتبارها خارج المدينة، هذا بالإضافة إلى عدم الاعتراف بها من قبل الإدارات المحلية وإدارات البلديات. وقد يرتكب بعض سكان العشوائيات جرائم داخل المدينة كالسرقة وترويج المخدرات وغيرها ثم يعودون إلى مخابئهم في المناطق العشوائية.

وقد كشفت دراسة (فعالية الإجراءات الأمنية الوقائية من الجريمة في المناطق العشوائية) عن أن الأجهزة الأمنية لا تغطي المناطق العشوائية بالعدد الكافي من الدوريات الأمنية. ومن الواضح أن مستوى التواجد الأمني بالمناطق العشوائية ضعيف في معظم أوقات اليوم. ويلاحظ ضعف إجراءات الوقاية من الجرائم الأخلاقية بالعشوائيات. وتجدر الإشارة إلى أن تدني المستوى الأمني بالمناطق العشوائية يعود إلى عدم وجود خطة أمنية فعالة لمكافحة الجريمة في تلك المناطق. ويجب أن تتضمن الخطط الأمنية إجراءات وقائية فعالة تسبقها حملات إعلامية وأخرى للتوعية من خلال وسائل الاتصال المتعددة، مع توفير الإمكانيات المادية والبشرية اللازمة لتنفيذ الخطط الأمنية لمكافحة الجريمة في المناطق العشوائية.

أن معظم العواصم العربية قد شهدت نمواً سكانياً مضطرباً ما جعلها مدناً مهيمنة كالقاهرة والدار البيضاء والرياض والخرطوم وغيرها، حيث تتراوح نسبة سكان كل من تلك العواصم بين (20%) و(25%) من إجمالي سكان القطر. كما أوضحت الدراسة الحالية أن هذا النمو الحضري

المتسارع قد أدى إلى ظهور العديد من المناطق العشوائية على أطراف المدن العربية وبتداخلها. وتفتقر معظم تلك العشوائيات للخدمات الضرورية، وأصبحت بعضها وكرّاً للجريمة وبؤراً خطيرة لتفريخ الإجرام والمجرمين. كما أوضحت الدراسة الحالية أن وجود المناطق العشوائية لا يختصر فقط على الدول العربية التي تعاني من مشكلات اقتصادية، وإنما ظهرت أيضاً في بعض الدول العربية الغنية، ولكن بصورة أقل خطورة إذا ما قورنت بوضع العشوائيات في الدول العربية الأخرى.

و الأمل معقود على أن تتصدى الدراسات الميدانية بالبحث والتحليل للمشكلات الأمنية المصاحبة لظهور المناطق العشوائية التي أفرزها النمو الحضري المتسارع في العديد من الدول العربية. إن مثل تلك الدراسات ستساعد في وضع الاستراتيجيات اللازمة لإعادة تخطيط وتطوير بعض المناطق العشوائية وإزالة البعض الآخر، الذي يشكل خطراً على أمن المجتمع واستقراره.

10.1 الفئات الاجتماعية التي تقطن التجمعات العشوائية:

هناك فئات مختلفة اجتماعياً و اقتصادياً فمنها:

1. فئة اجتماعية شبه معدومة وهي لا تملك أي مأوى وليس لها القدرة على شراء أرض أو شقة سكنية مما دفعها للتعدي على الأرض والبناء بالصفوح أو الخشب أو مخلفات البناء.
2. فئات استغلت غياب القانون واعتدت على الأرض الحكومية لبناء مسكن لها.
3. فئات تملك الأرض ولكنها خارج حدود النفوذ يمكن الاستفادة منها بخدمات ومرافق وقربها من المدارس والمستوطنات والوحدات العلاجية والخدمات الإدارية وغير ذلك.
4. فئات خرجت من المعسكرات نظراً لتدهور حالتها ونظراً لضيقها انتشرت هذه التجمعات إلى تجمعات عشوائية.

11.1 استراتيجيات تطوير المناطق العشوائية:

تطوير المناطق العشوائية تعني عملية التدخل في البناء الاقتصادي والاجتماعي والطبيعي والقانوني في نطاق أي تجمع سكني بشري يكون بأسلوب عشوائي ومن عمليات غير مخططة لاستغلال الأراضي مما يمثل مخالفة للقوانين والأعراف والقواعد المطبقة في أي بلد، وقد يكون هذا التدخل من قبل المؤسسات الحكومية وغير الحكومية بهدف التطوير والحفاظ على النظم والفرص القائمة بالفعل بواسطة اولخدمة السكان وزيادتها والاستفادة منها، ويجب أن لا تقصر عمليات التطوير على تنمية المرافق والبنية الأساسية فقط بل يجب أن توجه أيضاً نحو الأفراد أو السكان

أنفسهم من الناحية الاجتماعية والبشرية والتنمية البيئية حتى تأتي عمليات التطوير بثمارها وتكون ذات جدوى⁽¹⁾.

وهناك أساليب عديدة لمعالجة مشكلة المناطق العشوائية، ويختلف كل أسلوب تبعاً لظروف المنطقة سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو تبعاً لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها المستوى القومي والإقليمي، وعموماً لا يمكن القول بأن أسلوب ما يصلح لكي يكون أساساً للتعامل مع كافة المناطق لمجرد أنه يصلح لمنطقة ما، كذلك مقاييس التعامل مع المناطق العشوائية القائمة تختلف من دولة لأخرى تبعاً لاختلاف الظروف البيئية أو السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو الحضرية.

1-11-1 أساليب التعامل مع المناطق المتدهورة عمرانياً (2):

كما أن أسلوب التخطيط العمراني مع المناطق السكنية المتدهورة " ويختلف كل أسلوب تبعاً لظروف المنطقة السكنية سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية ، أو تبعاً لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها علي المستوى القومي والإقليمي ، وعموماً لا يمكن القول بأن أسلوب ما يصلح لكي يكون أساساً للتعامل مع كافة المناطق السكنية لمجرد أنه يصلح لمنطقة ما ، وكذلك مقاييس التعامل مع المناطق السكنية القائمة تختلف من دولة لأخرى تبعاً لاختلاف الظروف البيئية أو السياسية أو الاجتماعية أو الاقتصادية أو الحضرية " (3).

هناك بعض الأساليب التي ترتبط بالمنطقة العمرانية والمتدهورة وتعاني من مشاكل بيئية وعمرانية ومثل:

1- التطوير والارتقاء Upgrading :

وذلك بالنسبة للأحياء القديمة والمناطق العشوائية التي لا تتطلب الإزالة ولكنها في حاجة إلى توفر المرافق والخدمات أو رفع كفاءتها وتقديم العون المادي والفني للسكان من خلال برامج

-
- (1) كلوديو اسيلولي: "إشكالية الارتقاء بالمناطق العشوائية - ملاحظات استنتاجية"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية، مركز بحوث الإسكان والبناء - مصر بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية - هولندا، الدورة التدريبية "تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية" القاهرة، 2000، ص4.
 - (2) متولي ماجد: "التنمية المتواصلة للمدن العشوائية واستراتيجيات الحد الأدنى من النمو العشوائي"، وزارة الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية ، مركز بحوث الإسكان والبناء - مصر بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية - هولندا ، الدورة التدريبية " تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية " القاهرة ، 2000، ص62
 - (3)الشاهد فهيمه ،رسالة ماجستير ،كلية الهندسة جامعة القاهرة ،الإزالة وإعادة التوسيع ،النظرية ومشاكل التطبيق .

تنمية اجتماعية واقتصادية ، بالإضافة إلى الحفاظ على المناطق التاريخية والمناطق ذات الطابع المعماري والعمراني - إذا وجدت بالمناطق العشوائية - وإعادة تأهيلها من خلال إعادة التخطيط والترميم أو الإحلال و التجديد ، وبحث إمكانيات استخدامها بأسلوب يحافظ عليها ويحقق في نفس الوقت العائد الكافي لأعمال الصيانة الفنية الدورية.

2- التأهيل : Rehabilitation (1)

أسلوب التأهيل هو حمالة للحاضر في توافق مع المستقبل ويستعمل هذا الأسلوب لكل من المستوي المعماري والتخطيطي ، والمفهوم العام له هو إعادة صياغة وتأهيل المباني العمرانية لأداء وظيفتها التي فقدتها نتيجة لعدم ملاءمتها للتغيرات المتلاحقة .

علي المستوي العمراني .. يهدف هذا الأسلوب إلي إعادة الأنشطة والوظائف التي كانت تمارس بمنطقة عمرانية إلي مستوي مقبول بحيث لا يستخدم أسلوب الإزالة إلا في الحالات التي لا يجدي معها الإصلاح ، وقد يصاحب ذلك تغيير في الاستعمالات والإشغالات وهياكل الحركة بالمنطقة لتوفير مقاييس ومعدلات ملائمة لكي تمارس هذه المنطقة دورا علي مستوي المدينة .

- علي مستوي المباني .. فهي إستراتيجية الغرض منها إعادة المباني القديمة المتدهورة للاستعمال مرة أخرى من خلال ع ات اللازمة دون تغيير جذري في الطابع المميز لهذه المباني .
وتقوم سياسة التأهيل علي أساس أما توفير القروض والدعم لملاك هذه المباني ماديا لمواجهة أعباء وتكاليف تجديد المساكن والوحدات السكنية في مناطق التجديد العمراني . وأن تقوم السلطات الحكومية بشراء المساكن المتدهورة وتعيد تأهيلها ثم يتم بيعها بواسطة السلطة المحلية للتجديد العمراني كجزء من مشروعات التجديد العمراني ، ثم اتسع بعد ذلك دور إعادة التأهيل وكونت له برامج طويلة المدى.مليات إصلاح وتحسين حتى يستفاد من تواجدها أفضل استفادة.

وتتم بإعادة المقاييس المعيشية والنمط المعيشي الطبيعي الملائم لممارسة العمل والسكن حتي تتوافق هذه المباني مع احتياجات المجتمع الحالي مع مرونة إحداث تغييرات في إطار عدم فقدان الاستمرارية التاريخية أو الإحساس الثابت بالمكان . وتتم معالجة المباني بطريقتين:

- معالجة داخلية : بتطوير معالجة الاحتياجات الإنسانية في الراحة والأمان والاستعمال.
- معالجة خارجية : معالجة الشكل الخارجي وإعادته لحالته الأصلية ، ويسمح بإجراء التعديلات والتغيير

(1) J.Q.Wilson، Urban Renwal :The Record and Controversy .MIT Press 1966. (17)

3- التحسين: Improvement

يطلق على أي أعمال تهدف إلي رفع أو زيادة القيمة، مستوى الراحة، تحسين المرافق و يمكن أن تكون الأعمال في المجال العمراني، الاجتماعي و الثقافي).
كما يهدف هذا الأسلوب إلي إزالة كافة المؤثرات التي تهبط بمستوي المنطقة وهو معالجة موضوعية مؤقتة للأوضاع الحالية ضمن إطار مخطط يهدف إلي التجديد.

4-التجديد الحضري: Urban Renewal

هو مفهوم عام و يضم مجال واسع من التداخلات في النسيج العمراني و يقصد به اتخاذ القرارات و الأفعال لإعادة المناطق الموجودة و المبنية المهملة عمرانيا ووظيفية أو بيئيا إلي أفضل حالة عمرانية ممكنة .

1-11-2 أنسب أساليب التعامل مع المناطق العشوائية"الارتقاء"

بدأ مفهوم الارتقاء بالبيئة العمرانية في المجتمعات النامية يظهر كبديل لإعادة تخطيط المناطق العشوائية بعد أن ثبت عدم فعالية النظرية التخطيطية التقليدية وجدواها خاصة في الدول المحدودة الإمكانيات في التنمية العمرانية ، وبدأ هذا المفهوم يدخل بعض المدن من خلال مشروعات المعونة الفنية الأجنبية.

وتقول التجربة المحلية أن التنمية العمرانية للمناطق العشوائية تأتي كنتيجة لمواجهة الاحتياجات والمتطلبات المستقبلية لمراحل التنمية الاقتصادية والاجتماعية وليست لمواجهة الاحتياجات والمتطلبات القائمة والسائدة المرتبطة بواقع اقتصادي واجتماعي متدهور ، ومن هذا المنطلق يتناول هذا الفصل بالدراسة والتحليل أسلوب "الارتقاء" باعتباره أنسب أساليب التعامل مع أكثر المناطق المتدهورة شيوعا وهي " المناطق العشوائية " ، ويتم ذلك من خلال التعرف علي مفهوم عملية الارتقاء والهدف منه دراسة الجوانب العمرانية وغير العمرانية لعملية الارتقاء ، ثم التركيز علي السياسات التي تقوم عليها مشروعات الارتقاء ، ثم التركيز علي السياسات التي تقوم عليها مشروعات الارتقاء حيث أنه الأسلوب المستخدم للتعامل مع منطقة الدراسة التطبيقية. " منطقة المنيرة الغربية".

" ويعتبر أسلوب الارتقاء أسلوبا مناسباً للدول ذات الموارد الاقتصادية المحدودة ، والتي لا تتحمل ميزانيتها مصاريف كبيرة حيث أن ربطها بالتنمية العمرانية مع التنمية الاجتماعية والاقتصادية أمراً حيوياً للحصول علي تمويل. وتختلف عملية الارتقاء من حي لآخر تبعاً

للخصائص العمرانية والاجتماعية والاقتصادية ، كما تختلف من دولة لأخرى حسب الظروف العامة والمناخ السياسي والاجتماعي والاقتصادي" (1).

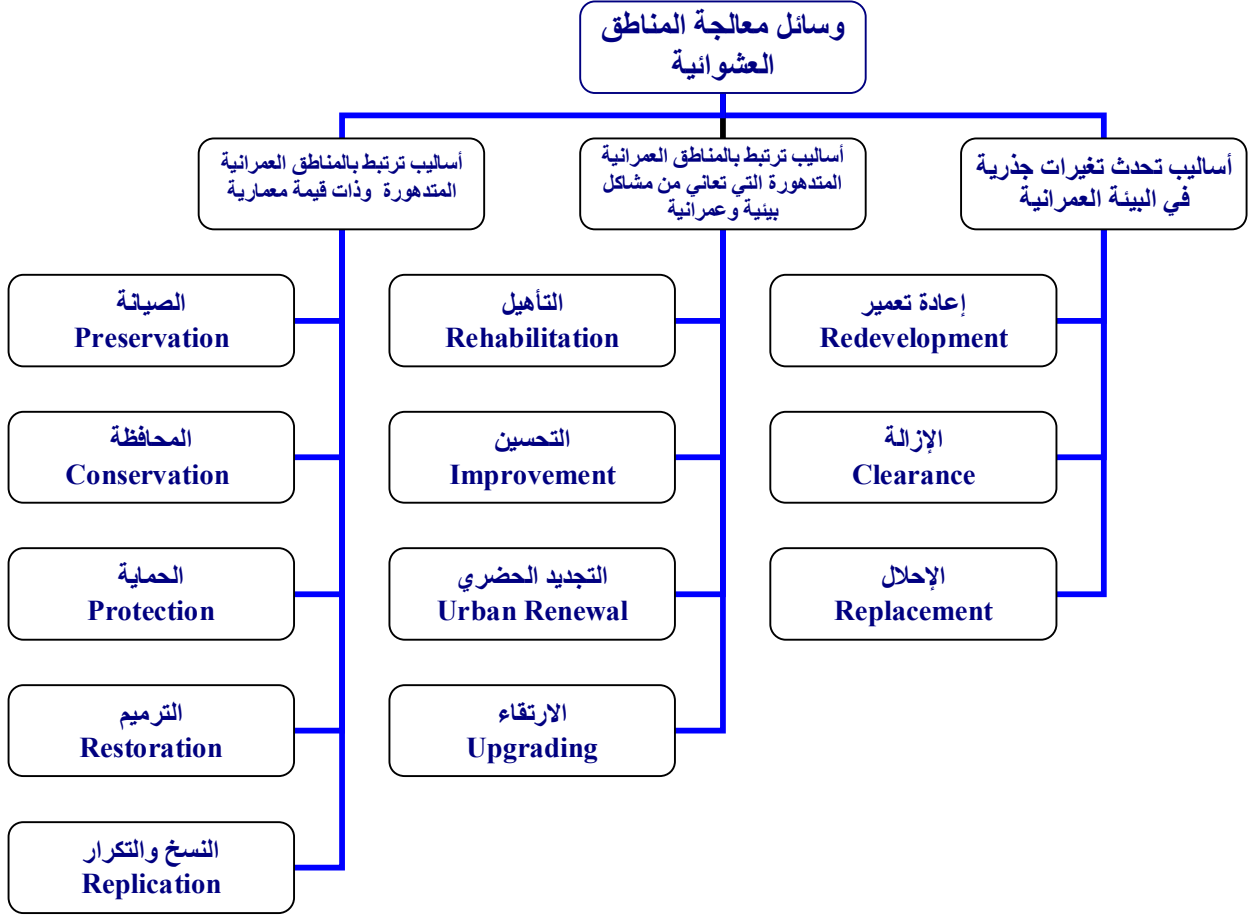
" والمناطق التي تتطلب الارتقاء هي المناطق التي تدهورت بعض أو كل مبانيها وتفتقر إلي المرافق والخدمات مع وجود مشاكل اجتماعية عديدة في أحيان كثيرة ، وقد تكون المشاكل العمرانية نتيجة للمشاكل الاجتماعية أو العكس " (2).

ومن هنا يتضح لنا أن الارتقاء في مفهومه الشامل هو تطوير البيئة الحضرية في جميع جوانبها ، في مجال العمران ، بمعنى تحسين شبكة البنية الأساسية من طرق وشبكات مياه وصرف صحي وكهرباء ..، وتحسين الفراغات العمرانية وتشكيلاتها . وفي مجال الاجتماع يعني الارتقاء بالإنسان وسلوكياته عاداته وتقاليده ، وفي مجال الاقتصاد يعني تنمية الدخل تطوير الأعمال الإنتاجية من أجل رفع مستوى المعيشة. ومن هنا يختلف مفهوم الارتقاء باختلاف المجال ويكون الهدف هو تنمية المجتمع والفرد ، وبالتالي البيئة التي يعيش فيها الإنسان بنشاطاته وممارساته المختلفة في سيمفونية رائعة متكاملة بين الفكر العمراني والاجتماعي والاقتصادي والسياسي من أجل الوصول إلي مفهوم كامل وشامل للارتقاء.

وتستهدف عملية الارتقاء النهوض بالمجتمعات السكنية المتدهورة للاستفادة منها في عملية التنمية الشاملة للبلاد ، وتحسين المستوي البيئي للقاطنين، ويمكن القول إن العديد من دول العالم الثالث ، اتجهت إلي ارتقاء المناطق السكنية المتدهورة ، حفاظا علي الاستقرار السياسي والاجتماعي للبلاد.

(1) عبد الباقي إبراهيم، الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، أمانة مدينة جدة، مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية ، 1986 .

(2) عبد الباقي إبراهيم، الارتقاء بالبيئة العمرانية للمدن ، مرجع سابق.



الشكل رقم (1-3) وسائل معالجة المناطق العشوائية

12.1 الخلاصة:

• من خلال العرض السابق تم التعرف على مفاهيم العشوائيات وتصنيفها وأنواعها، ومنها الإسكان الرسمي والإسكان الغير رسمي، وركزت الدراسات في هذا الجزء على نوعية الإسكان غير الرسمي والتي تشمل إسكان العشش والمقابر وخصائص كل منهما والسمات البارزة لهما ومناطق الإسكان العشوائي التي تقع خارج نطاق الإشراف الرسمي لأجهزة الدولة الإدارية.

• وقد ظهرت نوعية الإسكان العشوائي تحت الحاجة الملحة إلى المسكن.

• وصار حقيقة وجزءاً عضويًا من التكوين المعاصر، ومن الدراسة أمكن التوصل إلى أن هناك العديد من الاسباب التي أثرت في ظهور وانتشار المناطق السكنية غير الرسمية، وكان من هذه الاسباب منها ما هو اقتصادي واجتماعي وسياسي، ولقد تم التعرف على أنواع المناطق غير الرسمية مع تحديد المفهوم العام لمناطق الإسكان العشوائي ومن ثم تم التوصل إلى إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي وقد تم التوصل إلى أن السكان العشوائي ظهر نتيجة تلافئية الحلول الذاتية كل حسب وجهة نظره وشكلت في مجموعها ما يشبه إمكانيات التفكير الجماعي، أي أن هنال خصائص مشتركة تجمع بين هذه المناطق العشوائية من حيث أسلوب السكن والانشاء وأسلوب العمران وما إلى ذلك، مما أدى إلى وجود تأثير واضح لنمط السلوك الاجتماعي لسكان العشوائيات على نمط السلوك العام مما أثر في تدهور البيئة بيئياً ومعمارياً وتخطيطياً.

• ومما سبق يمكن أن نستخلص بعض العناصر للمناطق العشوائية بعض العناصر التي يمكن استغلالها والاستفادة منها وهي كالاتي:

1. توافر إمكانيات بشرية كبيرة.
2. أي تجمع بشري أي كانت موارده المادية يستطيع أن يعتمد على جهوده الخاصة فيبذل الكثير في سبيل تحسين ظروفه المعيشية.
3. تعاون الأجهزة التنفيذية والخبراء في التنمية الاجتماعية المتكاملة مع الأهالي لتوفير المعونة الفنية لإرشادهم لأفضل وأرخص الطرق التي تمكنهم من تحسين من نوعية البيئة التي يعيشون فيها. معالجة الأوضاع الاجتماعية والاقتصادية لسكان المناطق العشوائية والخلل السكاني الموجود من تحديد عدد السكان، وتصحيح أوضاعهم الاجتماعية والتعليمية والصحية.. الخ.
4. اقتراح أنظمة للبناء في هذه المناطق بما يضمن استثمارها بالشكل الأمثل.
5. إيجاد الوسائل الكفيلة بالحد من إحداث عشوائيات جديدة أو توسع القائم.
6. دعم وجه إشراك القطاع الخاص في عملية التطوير.

الفصل الثاني

نماذج وتجارب عالمية وعربية

- 1.2 مقدمة
- 2.2 المشكلة وأبعادها العالمية
- 3.2 العوامل المشتركة عالمياً والتي تحدد ماهية المناطق العشوائية
- 4.2 تجربة ألمانيا في تطوير المناطق العمرانية المتدهورة
- 5.2 التجربة البرازيلية في تطوير المناطق العشوائية (تجربة ري ودي جينيرو)
- 6.2 تجربة الاحلال وإعادة التوطين في مدينة موسكو
- 7.2 تطوير منطقة منشأة ناصر بالقاهرة - مصر
- 8.2 الخلاصة

1.2 مقدمة:

تعاني الكثير من بلدان العالم وخاصة البلدان النامية معاناة شديدة نتيجة للتسارع الحاصل في عملية التحضر والزيادة السكانية التي توجد أزمة حقيقية في حل مشكلات الإسكان التي تتمثل في عدم تلبية حاجة السكان للمساكن (الوحدات السكنية) الكافية والملائمة لكل أسرة. وتتمثل أيضاً مشكلة الإسكان العشوائي ذات الكثافات العالية والتي لا تتوفر فيها مقومات الحياة الأساسية مثل البناء المناسب للمعيشة الإنسانية والخدمات الضرورية اللازمة لحياة الإنسان في المنطقة الحضرية.

وأن مشكلة الإسكان العشوائي أصبحت في القرن العشرين والحادي والعشرين مشكلة عالمية تعاني منها معظم دول العالم، وتعددت المناطق العشوائية داخل وخارج المدن بكثير من الدول النامية حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالتها وتوفير الإسكان البديل لسكانها. وعقدت المؤتمرات العالمية لحل هذه المشكلة المتفاقمة التي تؤدي إلي تدهور البيئة الحضرية والبنية الأساسية للمدن.

ولقد غطت كثير من الدراسات السابقة مشاكل الإسكان العشوائي في العالم النامي والدول العربية بشكل خاص، وعلى الرغم من ان بعض الدول العربية تتمتع بمستوى اقتصادي متميز ومرتفع وظروف اجتماعية وطبيعية ملائمة يكاد يميزها عن البعض إلا أنه قد ظهرت هذه العشوائيات بها فمثلا دولة مثل المملكة العربية السعودية أو دولة الكويت والتي يتمتع سكانها بدخل مرتفع ظهرت بهما عدة مناطق عشوائية يتوقع معه وجود طبقات ذات دخول متدنية لا تستطيع الحصول على المسكن الملائم بها. وتعددت المناطق العشوائية داخل وخارج المدن بكثير من الدول النامية حتى أصبح من غير الممكن بل من المستحيل إزالتها وتوفير الإسكان البديل لسكانها.

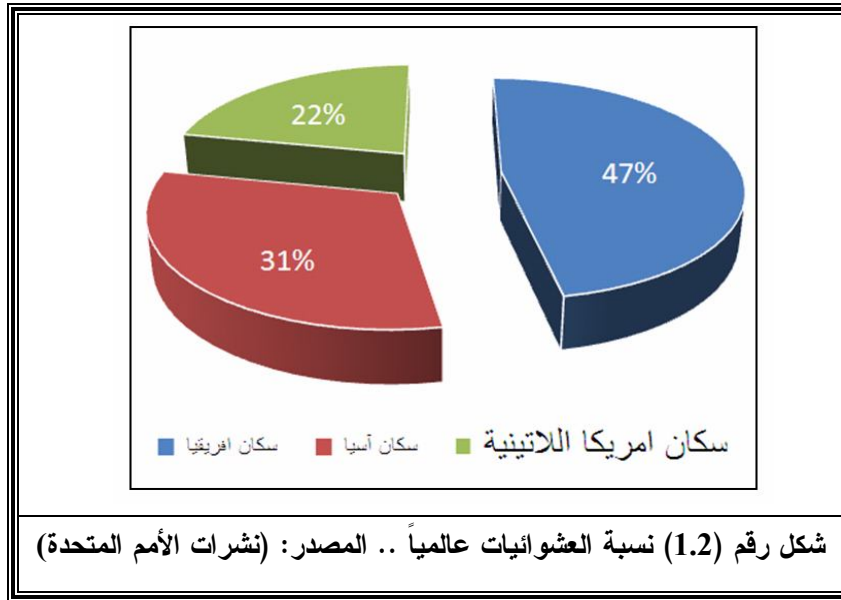
وعقدت المؤتمرات العالمية لحل هذه المشكلة المتفاقمة التي تؤدي إلي تدهور البيئة الحضرية والبنية الأساسية للمدن.

وقد أوصى مؤتمر المأوي عام 1976 م بمدينة فانكوفر بكندا بأن تركز الحكومات اهتمامها على توفير الخدمات للمستوطنات العشوائية وإعادة تنظيمها ومدّها بالمرافق اللازمة وربط هذه المجتمعات الهامشية بالتنمية القومية. كما أكدت الأمم المتحدة في إعلان إسطنبول عام 1996م بشأن المستوطنات البشرية على الإلتزام بحق المواطنين في المسكن مع كفالة الضمان القانوني للحيازة والمساواة في فرص الحصول على مسكن ملائم معتدل التكلفة⁽¹⁾.

(1) نعمات محمد نظمي، سحر سليمان عيد الله، مها سامي كامل - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة - مصر

2.2 المشكلة وأبعادها العالمية:

من دراسة لمنظمة العمل الدولية - جنيف - لسويسرا، تمخضت عن أنه بحلول عام 2000 م سنجد معظم مدن البلدان النامية نفسها محاطة بالعديد من الأحياء السكنية الفقيرة والمكتظة أو المتخلفة، أو ما يمكن أن يطلق عليه (أحزمة الفقر) حيث المساكن المتصدعة بدون تجهيزات في مجال الكهرباء أو المياه النظيفة أو شبكات المجاري أو الخدمات الصحية أو المواصلات أو الطرق الملائمة حيث يقدر عدد سكان المناطق العشوائية في العالم بحوالي (850) مليون شخص، ويشكلون (56%) من سكان أفريقيا، (37%) من سكان آسيا و(26%) من سكان أمريكا اللاتينية. (شكل رقم 1.2)



ولا يقتصر الأمر عند هذه السلبيات الطبيعية فهناك أيضاً المساوئ الاجتماعية التي تجرّها أمثال هذه التجمعات العمرانية على المدينة مثل كونها مرتعاً خصباً للجريمة والبؤس حيث تسود البطالة سواء السافرة أو المقنعة، وطبقاً للدراسة فإنه يوجد حالياً في (70) مدينة رئيسية من مدن البلاد النامية مناطق مكتظة عمرانياً ومتخلفة تحيط بهذه المدن وما أطلق عليه (أحزمة الفقر) حيث يعيش في هذه الأحياء المتخلفة من (21-30%) من مجموع سكان (16) مدينة من مدن العالم الثالثة، في حين تزيد هذه النسبة فتصبح (61%) من مجموع سكان (12) مدينة أخرى.

3.2 العوامل المشتركة عالمياً والتي تحدد ماهية المناطق العشوائية:

- قدم المباني وعشوائيتها.

- الكثافة السكانية المرتفعة.
- ارتفاع معدلات التزاحم (معدل الأشخاص/ الغرفة).
- نقص الخدمات العامة والتعليمية والصحية والترفيهية والاجتماعية.
- نقص المرافق العامة مثل المياه والمجاري والكهرباء.
- عدم كفاءة شبكة الحركة والاتصال مثل الشوارع الضيقة (الحدائق) مما يصعب معه وصول الخدمات إلى المنطقة مثل سيارات المطافئ وسيارات الإسعاف علاوة على قدم الشوارع وضيقها.

4.2 النمو الحضري والعشوائيات في بعض المدن العربية:

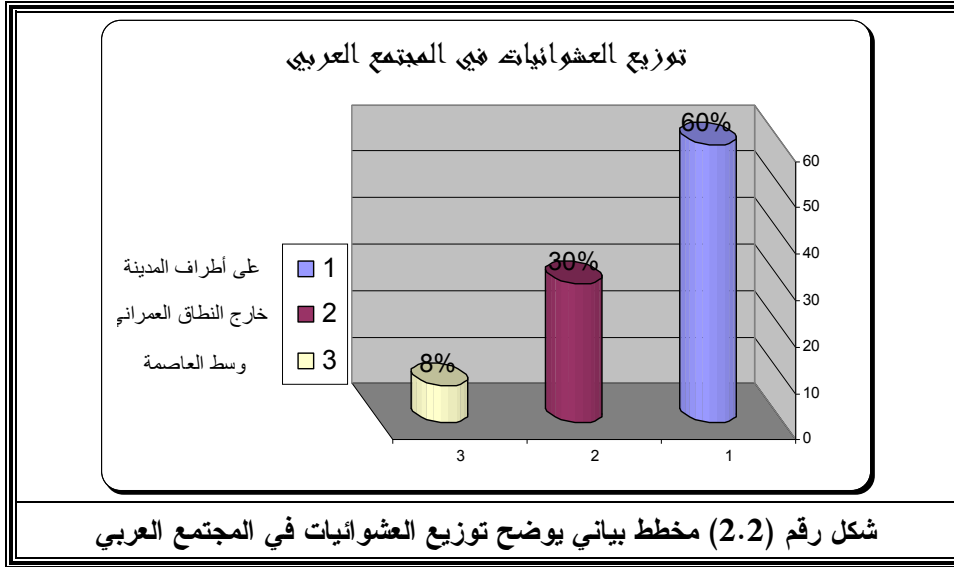
بدأت ظاهرة الإسكان غير المشروع كرد فعل لعوامل متعددة، منها الاقتصادية والسياسية والديموقراطية والظروف الطبيعية، ما دفع العديد من سكان المناطق الريفية وغيرها، للنزوح نحو المدن والعواصم للإقامة على أطرافها، دون التقيد بقوانين ملكية الأراضي، ودون التقيد بنظم ولوائح التخطيط العمراني.

وعادة ما تشيد المساكن العشوائية من الصفيح أو الزنك أو الخشب أو الكرتون في شكل أكواخ متفرقة، وذات أزقة ضيقة يصعب تحريك المركبات داخلها. وغالباً ما تفتقر مناطق السكن العشوائي للخدمات الضرورية كالصحة والصرف الصحي وإصحاح البيئة والخدمات الأمنية وغيرها من الخدمات الأساسية.

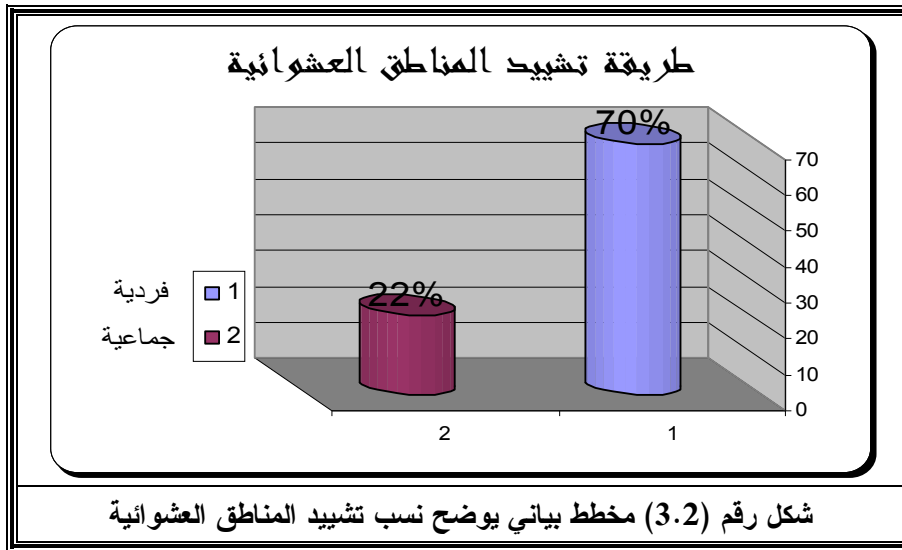
واستخدمت العديد من المصطلحات للمناطق العشوائية كمدن الكرتون ومدن الصفيح، والأحياء الفقيرة، والمدن العشوائية، التي تعرف بأنها مناطق أقيمت مساكنها بدون ترخيص وفي أراض تملكها الدولة أو يملكها آخرون، وعادة ما تقام هذه المساكن خارج نطاق الخدمات الحكومية ولا تتوفر فيها الخدمات والمرافق الحكومية لعدم اعتراف الدولة بها.

على الرغم من إعلان الأمم المتحدة عام 1987م كعام دولي لإسكان من لا مأوى لهم، إلا أن نسبة كبيرة من المساكن في الدول النامية تشيد قبل الحصول على ترخيص وموافقة الجهات المختصة على البناء وتتراوح نسبة من يسكنون في أحياء غير مخططة وغير قانونية في معظم المدن العربية بين (30%) و(60%).

كما أوضحت الدراسة التي أجراها المعهد العربي لإنماء المدن في عام 1997م أن نحو (60%) من العشوائيات في المجتمع العربي توجد على أطراف المدن و(30%) توجد خارج النطاق العمراني، وتوجد (8%) فقط وسط العاصمة.



كما كشفت تلك الدراسة عن أن (70%) من تلك العشوائيات قد شيدت بطريقة فردية و(22%) شيدت بطريقة جماعية.



ولا تزيد نسبة المباني المستأجرة في الأحياء العشوائية عن 70%. كما أوضحت تلك الدراسة أن معظم العشوائيات في الدول العربية تفتقر لخدمات الصرف الصحي. ومياه الشرب النقية ونقص المواد الغذائية وتنتشر فيها البطالة والجريمة والمخدرات والاعتداء على الممتلكات (المعهد العربي لإنماء المدن، 1997).

إن المساكن العشوائية في الدول العربية تشكل معوقاً للتنمية، وبؤرة للمشاكل الاجتماعية والصحية والأمنية. فقد أصبحت الأحياء العشوائية مناطق مغلقة، تصعب السيطرة عليها من قبل الأجهزة الأمنية. ففي جمهورية مصر العربية على سبيل المثال بدأت العشوائيات تشكل

الانطلاق للجماعات المسلحة وكثرت فيها ما يعرف بالزوايا التي تنتشر فيها أفكار التطرف وتنشط فيها الجماعات الإرهابية. وأظهرت بيانات أمن الدولة العليا المصرية أن نسبة كبيرة من أعضاء التنظيمات المتطرفة والإرهابية تأتي من مناطق عشوائية بالقاهرة والجيزة.

ويقدر عدد المناطق العشوائية في جمهورية مصر العربية بنحو 1034 منطقة، منها 903 منطقة مطلوب تطويرها وهناك 81 منطقة مطلوب إزالتها . ويسكن في تلك الأحياء العشوائية نحو 12ر6 مليون نسمة، ويشكلون نحو 46% من إجمالي سكان المراكز .

وكشفت الدراسة التي أجريت في مدينة حلب بسوريا أن معظم سكان العشوائيات نازحون من الريف ويمثلون 47% من سكان العشوائيات . وهذا بالإضافة إلى أن 34% قد نزحوا من المدن المجاورة أو من وسط المدينة إلى أطرافها ، وتشكل هذه العشوائيات حزام فقر حول مدينة حلب، تنتشر وسطها الجرائم. كما تتصف الأحياء العشوائية بمدينة حلب بارتفاع حجم الأسرة الذي يبلغ نحو 7ر2 فرداً .

بعد توحيد المملكة العربية السعودية على يد الملك عبد العزيز وتثبيت مدينة الرياض عاصمة للمملكة، توافدت على المدينة أعداد هائلة وخاصة من البادية والمناطق الريفية، طلباً للعمل في أجهزة الدولة المختلفة كما كان ندرة المعيشة في ذلك الوقت عاملاً هاماً في جذب الناس لمدينة الرياض لكي يأكلوا من مطعم كبير جداً أقامه الملك عبد العزيز لضيافة المحتاجين .

بالإضافة إلى ذلك أدى فتح باب التوظيف في أجهزة الحكومة إلى جذب العديد من الناس لمدينة الرياض، كما أن إقامة مشاريع حكومية وخاصة مثل إنشاء الكلية الحربية. إنشاء وزارة الدفاع، إنشاء شعبة الاتصالات، إقامة بعض الشركات المساهمة الكبيرة، الكهرباء، الجبس، الاسمنت، وغيرها، احتاجت هذه المشاريع إلى عمالة، وعمال حراسة. هؤلاء الوافدون الجدد لم يجدوا في مدينة الرياض مساكن جاهزة، كما أنهم لو وجدوا لا يجدون الإيجارات، اضطروا إلى إقامة مساكن عشوائية حول المنشآت الحكومية والشركات، هذه المساكن أيضاً اجتذبت إليها أقارب الساكنين من غير العاملين في تلك الأجهزة، فنشأت مناطق عشوائية، منها حول الكلية الحربية، حول منشآت الاتصالات، حول المستشفى العسكري، حول شركة الاسمنت وشركة الجبس وحول الحرس الوطني، وعندما بدأ التطور في مدينة الرياض واتسعت المدينة ضمت بين جنباتها هذه المناطق العشوائية التي أصبحت داخل المدينة.

فكرت أمانة مدينة الرياض في حل هذه المشكلة، وذلك بتخطيط تلك المناطق تخطيطاً حضرياً وقامت بتملك قطع الأراضي على الساكنين في تلك المناطق العشوائية، لكنها احتفظت بالصكوك الشرعية لحين إخلاء تلك المناطق وذلك بالتنسيق مع بلدية تلك المناطق أو وجهاء الساكنين فيها. وبعد إخلائها أزيلت المساكن العشوائية وسلمت الصكوك الشرعية لأصحابها

وحصلوا على قروض من صندوق التنمية العقارية لإقامة مساكنهم. أما المناطق العشوائية حول الحرس الوطني فقد أقام الحرس الوطني مدينة متكاملة في منطقتيه (خشم العان) ونقل إليها منسوبيه. وتعاونت الجهات الأمنية لإخلاء الأراضي التي كانت مملوكة للغير، من الساكنين فيها من غير منسوبي الحرس الوطني .. وهكذا تخلصت مدينة الرياض إلى حدٍ كبير جداً من المساكن العشوائية (أمانة مدينة الرياض).

كما أوضحت الدراسات التي أجريت على حي الفيصلية بمدينة الرياض أن هذا الحي يعد من الأحياء الفقيرة وغير المخططة والتي ترتفع فيه نسب الأمية ووسط سكانه الذين يمتنون المهن الهامشية ويتحصلون على مداخيل متدنية لا تفي باحتياجاتهم الأساسية. ويعد عامل القرابة عاملاً أساسياً في استمرار العلاقات والتضامن الأسري بين أفراد حي الفيصلية⁽¹⁾.

5.2 تجربة ألمانيا في تطوير المناطق العمرانية المتدهورة:

يتم اختيار مناطق التطوير بالمدن الكبرى على الأسس التالية⁽²⁾:

- أن تكون مناطق أثرية بالجزء القديم من المدينة.
 - أقدم المناطق السكنية أو متعددة الاستخدامات التي تقع بالقرب من مركز المدينة.
 - مراكز المناطق القديمة.
 - أن تكون مراكز المناطق القديمة، أو التعديت على الأراضي الحكومية وأرض الأوقاف.
- بدأت أعمال التطوير والتحسين للمناطق المتدهورة في ألمانيا مع بداية السبعينات، ومفهوم التطوير عند الألمان يعني تطوير وتحديث المناطق السكنية والأحياء القديمة داخل المدن بدون إخلائها من السكان، أي الحفاظ على الكيان الاجتماعي القائم بتلك المناطق، وكذلك تحسين حالة المباني السكنية والخدمات والمرافق العامة والأساسية بالإضافة إلى تنمية الموارد الاقتصادية القائمة بتلك المناطق وتوفير أماكن وفرص عمالة جديدة للسكان بما يتيح تحسن الظروف الاقتصادية وارتفاع مستوى دخل السكان.

وكما تعتبر التجربة الألمانية في تطوير المناطق القديمة والمتدهورة من أغنى التجارب في هذا المجال حيث وجدت أشكالاً متعددة من محاولات التطوير والارتقاء بالمناطق القديمة ويتم اختيار.

(1)(النعيم، 1991م).

(2)الهواري محي الدين، "نحو مدخل إلى تطوير المنطق العشوائية"،دراسة تحليلية لمنطقة جزيرة دار السلام كورنيش النيل" رسالة ماجستير،كلية الهندسة جامعة القاهرة ،سبتمبر 2004

وتشمل عملية التطوير ثلاث مجالات وهي السكان والمسكن وصورة المدينة⁽¹⁾:

السكان: لا يسكن المناطق القديمة إلا الفقراء وكبار السن والعمال والمزارعون حيث بنيت تلك المساكن في العصور الوسطى ولم تأخذ حظها من التطوير والصيانة، أما التجار الأغنياء فقد انتقلوا إلى الأماكن الجديدة المناسبة لأوضاعهم الاقتصادية وتتناسب تلك المناطق مع العمال الأجانب الذين يأتون بغرض جمع المال وإنفاق أقل ما يمكن حيث تكون الإيجارات منخفضة بسبب سوء حالة المباني وتطلعت خطة التطوير في تلك المناطق إلى تلافي التغيير الكلي لشكل البناء السكاني مع تحسين الأحوال الاجتماعية وخلق بناء سكاني متزن وصحي سواء من ناحية السن أو المهن وذلك من خلال خلق العوامل الاقتصادية والاجتماعية والترفيهية التي تمنع هجرة الشباب من المنطقة.

وبعد عملية التطوير أصبحت تلك المناطق تمثل نقط جذب لأصحاب المهن الأخرى من ذوي دخول أعلى، مثل المعماريين وحاملي الألقاب العلمية ولم يؤثر ذلك على العلاقات الاجتماعية حيث أصبحت قوية وجيدة مع مرور الزمن وبفضل الأحوال السكنية التي زادت من الروابط الاجتماعية بين سكان المنطقة وقد كان للتوعية أثر كبير للوصول إلى هذه النتيجة.

- ما يقدمه المبنى من قيم معمارية حيث يتم تجديد المبنى على أحسن صورة مر بها.
- أن يكون هناك دلائل وعلامات كافية تحدد صورة المبنى التي يتم التجديد على أساسها.
- علاقة المباني المتجاورة ببعضها البعض.
- وأخيراً يمكن أن يحتفظ نفس المبنى بأجزاء من عهود متعددة توضح تاريخ المبنى بل والمنطقة ككل، وبغض النظر عن النتائج الإيجابية التي تؤدي إليها عملية التطوير إلا أنه قد ظهرت بعض النتائج التي لم تلاقي النجاح المطلوب.

ويرجع اتخاذ ألمانيا لهذا الأسلوب في تطوير مناطقها المتدهورة إلى فشل سياسة التطوير التي كانت تنتهجها قبل السبعينات والتي كانت تعتمد على الاستغلال الاقتصادي للأرض في العاصمة (برلين) وذلك بهدم وإزالة المناطق المتدهورة من وسط المدينة وإقامة مساكن اقتصادية نمطية على أطراف المدينة لسكان المناطق التي أزيلت وإعادة استغلال الأرض بإقامة عمارات سكنية شاهقة الارتفاع. وقد أثر ذلك سلباً على مراكز المدن التي اكتظت بالسكان بالإضافة إلى الآثار الاجتماعية الناتجة عن نقل السكان من مساكنهم إلى إسكان اقتصادي نمطي وهدم البنيان الاجتماعي للسكان، ونظراً لمعارضة الكثيرين لهذا الأسلوب وكذلك لعدم توافر

(1)الوكيل شفيق العوضي "نظرية مصرية على التجربة الألمانية لتطوير المناطق المتدهورة" مجلة جمعية المهندسين المصرية العدد الثالث 1989.

مصادر التمويل الكافية فقد اتجه المخططون إلى البحث عن بديل آخر أكثر واقعية واقتصادية في التعامل مع المناطق العمرانية المتدهورة.

A- أهداف برامج تطوير المناطق المتخلفة و المتدهورة بألمانيا:

أن يقوم المخطط بوضع برامج تطوير المناطق المتدهورة بالمشاركة مع سكان المنطقة وأصحاب الأعمال بها، وينفذ البرنامج بالمشاركة مع الفنيين الحكوميين بالجهود الذاتية مع التركيز على تقليل حجم الإزالة إلى أقل درجة ممكنة.

• موافقة السكان وأصحاب الأعمال بمناطق العمل على كافة مقترحات وأهداف برامج التطوير قبل البدء في التنفيذ.

• الحفاظ على الطابع الأصلي لمنطقة المشروع وإقناع السكان بإمكانية تطوير المنطقة لوضع أفضل مما هي عليه.

• إجراء تعديلات على الوحدات السكنية القائمة بهدف السماح بوجود أنشطة جديدة واستغلال الفراغ السكني بشكل أفضل.

• تحسين المسكن على مراحل وبطريقة تدريجية تبعاً لتوافر الإمكانيات المالية للسكان.

• تحسين وتطوير الخدمات العامة والطرق والبياديين والمناطق المفتوحة والخضراء بالإضافة لتزويد المنطقة بما ينقصها من خدمات ومرافق.

• الحد من عدد السيارات المارة عبر المناطق المركزية وعدم السماح بوجود حجم من حركة المرور الآلي أكثر من الطاقة الاستيعابية للطرق.

وهناك بعض الاعتبارات التي تؤكد عليها الدولة عند وضع وتنفيذ سياسات تطوير المناطق الحضرية، ومن هذه الاعتبارات:

• تحسين الظروف البيئية والعمرانية للمناطق المتخلفة بالمدن وخاصة المتدهور منها.

• أهمية مشاركة السكان في عملية إعداد وتخطيط وتنفيذ السياسات المختلفة التي تؤثر على حياتهم وخاصة سياسة تطوير المناطق المتخلفة والمتدهورة.

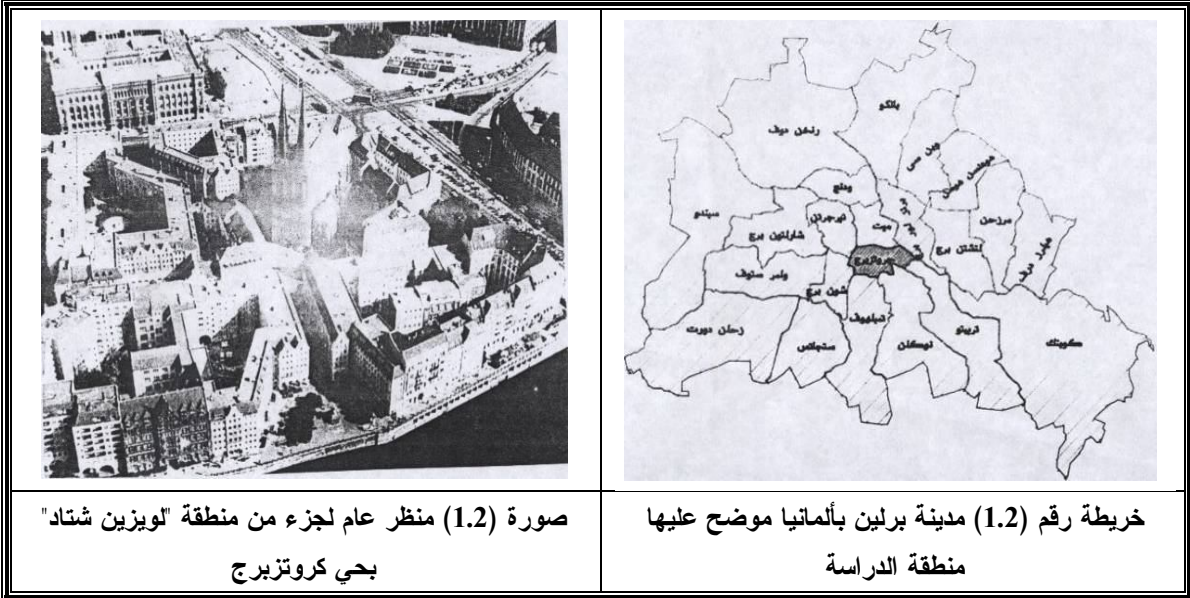
• تطوير اللوائح والقوانين التشريعية المرتبطة بسياسات التخطيط العمراني وتطوير المناطق المتخلفة بما يتناسب وظروف كل منطقة.

• التكامل بين عملية وضع سياسات الإسكان وسياسة التخطيط العمراني للمدن بصفة عامة.

• الإعداد لتطوير المناطق المتخلفة والمتدهورة بالمدن وقد تم في عام 1973 م اختيار 13 مشروعاً لمناطق متدهورة لتنفيذ مشروعات التطوير والتحسين بها.

B- نموذج لتطوير أحد المناطق المتدهورة بألمانيا:

اختير مشروع تطوير منطقة "Leuizen stad" بحي "Kreuzberg" بألمانيا "برلين" كنموذج لتطوير المناطق المتدهورة وسوف نلقي بعض الضوء على هذا المشروع. (صورة 2.1).



أ- الأعمال الفنية للمشروع

تضمنت الأعمال الفنية للمشروع تطوير منطقة "لويزين شتاد" برلين دراسة كلا من:

- موقع المشروع
- خصائص السكان
- تحديد المشاكل
- تحديد العناصر للمشروع

1- موقع المشروع:

تقع منطقة "لويزين شتاد" ضمن حي "كروتزبرج" أحد أحياء مدينة برلين، ويبلغ عدد سكان هذا الحي (11) ألف نسمة عام 1980 م ، وتعتبر هذه المنطقة من مناطق الامتداد العمراني لمدينة برلين وتجمع المنطقة بين السكان والصناعات الخفيفة.

كما تدهورت المنطقة ومبانيها بسبب الحرب العالمية الثانية وكذلك بسبب سياسة برامج تطوير شبكة الطرق لتتلاءم مع حركة المرور الآلي.

2- خصائص السكان:

تم دراسة التركيب السكاني للمنطقة عند بداية المشروع واتضح الآتي:

- أكثر من (25%) من سكان المنطقة من الألمان من محدودى الدخل الذين لا يستطيعون مغادرة المنطقة للسكن بأحياء أخرى غير متدهورة لظروف اقتصادية.
- أكثر من (50%) من السكان من المهاجرين الأتراك الذين وفدوا للسكن بالمنطقة لانخفاض القيمة الايجارية للوحدات السكنية ولا يفكرون في مغادرتها للإقامة في أحياء أخرى.
- وقد أوضحت الدراسة التي أجريت في أوائل الثمانينات على المنطقة أن نسبة الشباب الألمان الذين انتقلوا حديثاً للمنطقة للحصول على فرصة عمل تصل إلى حوالي (25%) من جملة السكان، وأن هناك (50%) من إجمالي السكان من كبار السن من المحالين على المعاش ومن محدودى الدخل وهم مرتبطين بالمنطقة لأسباب اجتماعية واقتصادية متعددة.

3- مشاكل المنطقة:

كما ظهرت العديد من المشاكل الموجودة في معظم المناطق المتدهورة في العالم وبرلين بشكل خاص ومن هذه المشاكل:

مشاكل عمرانية متمثلة في:

- تدهور المباني وتخلفها نتيجة إنشائها بمواد قديمة مع إهمالها وعدم صيانتها.
- تدهور حالة الطرق وعدم مناسبتها لحركة المرور الآلي المتزايد.
- عدم كفاية الخدمات والمرافق العامة مع احتياجات إسكان الشديدة لها.

مشاكل اجتماعية:

- عدم اتزان البنيان السكاني بالمنطقة حيث تضم أكثر من (50%) من المهاجرين الأتراك والباقي من الألمان ومن الجنسيات الأخرى، كما أن نسبة السكان كبار السن تصل إلى حوالي (50%) من إجمالي السكان.
- انخفاض مستوى الخدمات الاجتماعية بالنسبة لأعداد السكان بالمنطقة.

مشاكل اقتصادية:

- ارتفاع معدل البطالة.
- عدم توافر فرص عمالة جديدة تتناسب مع زيادة السكان والمهاجرين للمنطقة.
- انخفاض مستوى الدخل بالمقارنة بمناطق أخرى ببرلين.

البيان	المتوسط بمنطقة الدراسة	المتوسط ببرلين
متوسط دخل الفرد/الشهر	الألمان 690 مارك/الشهر المهاجرين 440 مارك/الشهر المتوسط 474 مارك / الشهر	1399 مارك / الشهر
متوسط دخل الأسرة /الشهر	الألمان 1449 مارك/الشهر المهاجرين 2023 مارك/الشهر المتوسط 1847 مارك/الشهر	2378 مارك/ الشهر
متوسط عدد أفراد الأسرة	المان 2.1 شخص /أسرة مهاجرين 4.6 شخص /أسرة المتوسط 3.19 شخص /أسرة	3.19 شخص /أسرة
جدول (1.2): يوضح الفارق في مستوى الدخل بمنطقة الدراسة ومتوسط الدخل في مدينة برلين		

ب- عناصر مشروع تطوير منطقة "لويزين شتاد":

بدأ العمل في مشروع تطوير المنطقة عام 1983 وقد ضم المشروع مجموعة من العناصر لتطوير المنطقة من كافة الجوانب العمرانية والاقتصادية والاجتماعية والبيئية ويشمل المشروع ما يلي:

1. تحسين البيئة العمرانية:

ركز المشروع على تقليل حجم الإزالة إلى الحد الأدنى فتم هدم أجزاء بسيطة من بعض المباني السكنية لتوسيع الطرق وحتى تستوعب حركة المرور الآلي. كما تمت المحافظة على المباني السكنية القديمة منخفضة الارتفاع ذات الحالة الجيدة تحقيقاً لرغبة السكان في البقاء في هذه المساكن المنخفضة الإيجار بالرغم من الكثافة العالية بها. كما تم تحويل الأفنية الداخلية إلى دائق ومسطحات خضراء لينتفع بها السكان وكذلك تم تحويل بعض المحلات التجارية والورش المتهالكة وغير المستغلة إلى فراغات تخدم السكان.

2. تجديد الوحدات السكنية:

خلال فترة سنتين من بداية العمل بالمشروع تم تجديد 1500 وحدة سكنية في الحي قد وضعت معايير ومقاييس التجديد بما يتناسب مع ظروف السكان بالمنطقة وتلبية رغبات ومقترحات السكان وقد تم المحافظة على (95%) من جملة السكان بالمنطقة في مساكنهم الأصلية وقد بلغت تكاليف تجديد الوحدة السكنية في هذا المشروع ما يقرب من (45%) من

تكاليف وحدة سكنية جديدة وتم رفع القيمة الإيجارية بنسبة (15%) من القيمة الأصلية كما تم تجديد العديد من المحلات التجارية والورش المتدهورة وإعادة تأجيرها للسكان الراغبين في ممارسة نشاط تجاري أو حرفي بالمنطقة.

3. إقامة وحدات سكنية جديدة:

قام المشروع بتنفيذ عدد (335) وحدة سكنية أضيفت للمنطقة و أقيمت داخل الأبنية الداخلية أو على الأراضي الفضاء بالمنطقة وتم تسليم الوحدات السكنية للسكان بدون تشطيبات على أن يقوم المستأجر بتشطيبها من مصادره المالية الخاصة.

4. تحسين شبكة الطرق:

تم إعادة رصف الطريق الرئيسي بالمنطقة وتخصيص أماكن انتظار للسيارات وكذلك تم توسيع بعض الطرق الداخلية وإضاءتها وتجميلها بزراعتها بالأشجار.

5. تحسين الخدمات الاجتماعية:

يفتقر حي "كروتزبرج" لبعض الخدمات الاجتماعية وكذلك انخفاض معدل الخدمات الموجودة وذلك لارتفاع إعداد السكان بالمنطقة بسبب الهجرة المتزايدة إلى الحي من الأتراك وعلى ذلك فقد حرص المشروع على زيادة الخدمات الاجتماعية وذلك من خلال:

- إقامة عدد من دور الحضانة تستوعب حوالي (1400) طفل وهم يمثلون معظم أطفال المنطقة.

- زيادة الطاقة الاستيعابية للمدارس بإضافة فصول جديدة للمدارس القائمة لتستوعب (1500) طالب إضافياً.

- تنفيذ عدد (20) مشروع للخدمات الاجتماعية المختلفة (مركز شباب - صالة رياضية - مركز خدمة المرأة - حدائق - مركز تجارى للمنطقة).

- وقد كان للمشاركة الشعبية أثر كبير في تنفيذ مقترحات المشروع وخاصة في مرحلة المقترحات واتخاذ القرارات وكذلك في مرحلة التنفيذ.

6. الحدائق والمناطق المفتوحة:

تم إعادة تجديد وتنظيم الفراغات العامة والخضراء وزراعتها وتجميلها بالأشجار والمقاعد.

1.5.2 بعض النتائج السلبية في التجربة الألمانية:

وتشمل هذه السلبيات ما يلي:

- فقدت بعض المناطق التي تم تطويرها شخصيتها في محاولة محاكاة مناطق أخرى مجاورة.
- المبالغة في عدد المحلات التجارية في بعض المراكز أدى إلى إضعاف أو تخفيض عملية الجذب التجاري في المناطق المحيطة.
- تخصيص بعض المناطق للمشاة فقد جانبها التوفيق حيث كان استخدامها للمشاة والسيارات في آن واحد أكثر تناسباً مع وظيفة وشخصية المنطقة.
- ومن أهم المشاكل التي ظهرت وهي إعادة استخدام المباني القديمة، فليس كل مبنى قديم يصلح لأن يكون متحفاً أو مقراً لنشاط اجتماعي حيث قد يمكن للمبنى القديم أن يوفى المتطلبات الحديثة، فيجب إذن تقبل استعماله بطريقة أخرى حسب الإمكانيات التي يتيحها.
- ومن أهم العناصر التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند الشروع في التطوير هي عملية التمويل.

التمويل:

يقوم تمويل مشروعات التطوير بألمانيا الغربية على أربعة مصادر رئيسية:

-الحكومة الفيدرالية.

-الحكومة المحلية.

-مجلس المدينة أو البلدية.

2-5-2 تقييم المشروع

بعد مشروع تطوير "لويزن شتاد" بحي "كرونتزبرج" بألمانيا من مشروعات التطوير الناجحة بدول العالم المتطور حيث أن المشروع لم يهتم بتطوير المسكن فحسب بل امتد ليشمل تطوير النواحي العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والبيئية بالإضافة إلى أن المشروع حقق هدفاً اجتماعياً هاماً وهو مشاركة السكان في مراحل المشروع المختلفة بداية من وضع المقترحات واتخاذ القرارات وتنفيذ العناصر المختلفة، وهذا يساعد على تغيير بعض السلوكيات السلبية لسكان المنطقة المتدهورة كما حقق هدفاً متمثلاً في تخفيض تكاليف التطوير.

2-5-3 ما يمكن الاستفادة منه من تجربة ألمانيا:

يؤكد المشروع على عدد من الحقائق منها:

- أن الوحدات السكنية المتهالكة رغم سوء حالتها مأوى كثير من السكان من محدودى الدخل الذين لا يستطيعون تحمل الإيجارات المرتفعة في حالة الانتقال لمسكن بديلة، لذلك يجب المحافظة عليها قدر الإمكان وتقليل حجم الإزالة عند تطوير مثل هذه المناطق.
- أن هناك اختلافاً كبيراً في خصائص المناطق المتدهورة من بلد لآخر بل ومن حي وحي في بلد واحد، لذلك فإن نجاح مشروع تطوير في منطقة ما ليس سبباً لتنفيذه بمناطق أخرى.

- يختلف أسلوب التعامل مع المناطق المتخلفة من بلد لآخر تبعاً للظروف الاقتصادية للبلد ومدى ما يمكن أن تقدمه من دعم لمثل هذه المشروعات.
- أن تغيير الظروف الاجتماعية للسكان بمنطقة المشروع لا يتم فقط من تطوير المباني والخدمات ولكن يعتمد بدرجة كبيرة على تغيير السلوك الاجتماعي للسكان وتشجيعهم على المشاركة في تحسين أحوال معيشتهم.
- يقتصر دور الحكومة على سن القوانين الخاصة بتنظيم حصول المحافظات على الدعم المالي المقدم من الحكومة.
- تتحمل المحافظات مسؤولية وضع اللوائح التشريعية التي تساعد في تنفيذ مشروعات تطوير المناطق المتدهورة بها، كل محافظة حسب ظروفها الخاصة وأولوياتها.
- تحدد مجموعة من الأهداف العامة لسياسة تطوير المناطق العمرانية المتدهورة تلتزم بها كافة الأطراف المعنية وتعمل على تحقيقها وتختلف هذه الأهداف من مشروع لآخر ومن أمثلة هذه الأهداف:

- - تحسين الظروف العمرانية و البيئية و الاجتماعية و الاقتصادية للمناطق المتخلفة.
- - تشجيع عملية المشاركة الشعبية في تنفيذ المشروعات و كذلك في كافة النواحي التي تؤثر في حياتهم العامة.
- - تكامل بين وضع سياسات الإسكان و سياسة التخطيط العمراني.
- تحديد المناطق المتدهورة و المتخلفة بكل مدينة و ترتيبها طبقاً لدرجات و أنماط التخلف بكل منها وفقاً لمعايير تشترك كافة الجهات المسؤولة في تحديدها.
- أهمية وجود جهاز إداري مستقل أو شبه مستقل يكون مسؤولاً عن الإشراف على عملية وضع و تنفيذ مشروعات التطوير بعيداً عن الروتين الحكومي.
- أهمية وضع نظام تمويل يحدد دور الأطراف المعنية و المساهمات المادية المقدمة من كل منها كما يحدد نسبة الدعم الحكومي على أن يتم توفير المصادر التالية للتمويل قبل البدء في تنفيذ المشروع.

6.2 التجربة البرازيلية في تطوير المناطق العشوائية (تجربة ري ودي جينيرو):

تعتبر مدينة ريو دي جينيرو رابع أكبر مدينة حضرية بأمريكا اللاتينية، يبلغ عدد سكانها حوالي (6) مليون نسمة بينما يصل عدد سكان الإقليم كله إلى حوالي (10) مليون نسمة، تعتبر

المدينة مركزاً جذاباً للأنشطة التجارية والسياحية بالإضافة إلى توافر قطاع الخدمات قوي، كما تضم ثاني أكبر سوق مال في الدولة، وبها بنية أساسية حديثة.

وفي عام (1990 م - 1991م) وصل نصيب الإقليم من إجمالي الناتج القومي إلى (46,7) بليون دولار أمريكي، وبالتالي تساهم مدينة ريودي جينيرو بنحو (70%) من إجمالي الناتج القومي لولاية ريودي جينيرو و(8,5%) للبرازيل.

على الرغم من تمتع مدينة ريودي جينيرو بالحدائق وجمال الطبيعة والبيئة إلا أن المدينة انتشرت فيها المناطق العشوائية وخاصة على جوانب التلال شديدة الانحدار، وهي تلك التلال التي تعطي المدينة مقومات الجمال، كما أن الأوضاع المعيشية للسكان في هذه المنطقة تتسم بالتدهور الشديد. وفي أواخر الثمانينات وأوائل التسعينات واجهت البرازيل ركود اقتصادي حاد انعكس على التنمية العمرانية حيث انتشرت التجمعات العشوائية والتي بلغت (570) تجمعاً أي (33%) من إجمالي الوحدات في سنة 1991 كما بالشكل رقم (2-19). وكذلك تقسيم الأراضي الغير قانوني على أطراف المدينة وتأوي ما يزيد على (2) مليون نسمة²⁸ بالإضافة إلى أن ارتفاع معدل التضخم وتباين مستوى الدخل وانتشار الجريمة، كما كان لغياب الإدارة المحلية وتجاهلها لاحتياجات الفقراء وضعف وفساد رجال الشرطة وتقلص دور المجتمعات الأهلية والتي كانت نشيطة في الماضي، الأثر الأكبر في جعل المناطق العشوائية مأوى لمنظمات الجريمة ومراكز قوى في تلك المناطق، وكانت تتسم هذه المناطق بالقصور والافتقار الشديد إلى البنية الأساسية والخدمات والطرق الضيقة والمتعرجة وعدم انتظام أشكال وحجم قطع الأراضي ونقص الأماكن المفتوحة بالإضافة إلى عدم وجود نظام لتقنين الحيازة والملكية للمنازل، كانت كل العوامل السابقة قوة دفع للنهوض بالمناطق العشوائية، وبالتالي بدأت مدينة ريودي جينيرو في وضع برنامج للنهوض بالمدينة ككل، الأول ريو والثاني برنامج الارتقاء بالتجمعات العشوائية، وفي البداية تمكن البرنامج أن يمول نفسه ذاتياً من خلال الضرائب المفروضة على ممتلكات البلدية والذي وصل في عام 1990 م إلى (770) مليون دولار أمريكي، وفي نهاية 1995 م تمكنت البلدية من تخصيص احتياطي بلغ (1) بليون دولار للاستثمارات، كما قامت البلدية باصدار سندات وبيعها في الأسواق العالمية وحققت فائض بلغ 125 مليون دولار لاستخدامها أيضاً في تمويل خطط المشروع⁽¹⁾.

(1) مركز بحوث الإسكان والبناء بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية بهولندا - الدورة التدريبية: تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية - القاهرة - فبراير 2000.

1.6.2 المنهجية المتبعة في تطوير المناطق العشوائية في مدينة ريودي جينيرو:

في عام 1994 م قامت بلدية ريودي جينيرو وبدأت في تنفيذ برنامج الارتقاء بالتجمعات العشوائية ويهدف إلى:

- الارتقاء بالتجمعات العشوائية من خلال تقنين الحيازة والملكية.
 - تحويل التجمعات العشوائية إلى مجاورات وتوفير الخدمات العامة طبقاً لمعايير تخطيطية.
 - استغلال الأراضي الفضاء في توفير البنية الأساسية والخدمات.
 - دمج المناطق العشوائية بالمدينة.
- ونظراً لارتفاع التكاليف اللازمة بالمنطقة فقد تم استبعاد (114) تجمعاً بما يساوي (2500) أسرة، كما تم استبعاد التجمعات الصغيرة، وتم اختيار التجمعات القابلة للارتقاء والتي تضم بين (500) إلى (2500) أسرة أو ما يعادل (2) إلى (11) ألف نسمة، وقد تم دعوة مكاتب التخطيط والهندسة المعمارية للتقدم بمقترحات لتطوير أساليب الارتقاء بالتجمعات العشوائية، وقاموا بدورهم وقدموا (34) اقتراح تم اختيار (15) منهم وتم التعاقد مع الفائزين لإعداد خطط الارتقاء التفصيلية.

في شهر أكتوبر 1996 م كلفت بلدية ريودي جينيرو وسكان أحد المناطق العشوائية وتسمى "سيرينها" باستكمال برنامج الإرتقاء الذي كانت البلدية قد بدأت فيه. وقد تم تنفيذ ما يلي:

تمهيد (5000) متر من الطرق والشوارع الداخلية ومد (2,4) كم من شبكة الصرف الصحي، ومد (2,5) كم من شبكة مياه الشرب. وتمثل هذه الشوارع حوالي (70%) من إجمالي قيمة المشروع والتي بلغت استثماره (4365) مليون دولار أمريكي. وبعد الإنتهاء من هذه المشاريع تم اختيار مناطق أخرى لتطويرها بالإضافة إلى شعور المناطق العشوائية المطورة بالرضا وقاموا بإعادة انتخاب الحزب السياسي الحاكم في ذلك الوقت.

7.2 تجربة الاحلال وإعادة التوطين في مدينة موسكو⁽¹⁾:

يبلغ عدد سكان المدينة (15) مليون نسمة، وتنقسم إلى (16) قطاع تشغل المنطقة المركزية (14,26) هكتار أي (5%) من مساحة المدينة، أغلب السكان من ذوي الدخل المنخفض ويقيمون بالمركز (76%) من العاملين ويعملون في التجارة و(24%) يعملون في الأنشطة الخدمية.

(1) SUNC HS Evaluation of Relocation Experience 1991

في سنة 1958 م بدأت أول محاولة تطوير بسبب الكثافة السكانية، فتم إنشاء (1956 م) وحدة سكنية بالمنطقة المركزية، ولكن نظراً لارتفاع ثمن الوحدات لم تستفيد بها طبقة محدود الدخل وتم بيعها لأعلى دخلاً.

في الستينات تمت محاولة تطوير أخرى ولكنها أدت إلى كثير من المشاكل نتج عنها انهيار اجتماعي بسبب طرد عدد من ذوي الدخل المنخفض من مساكنهم، كما أضرت بالنشاط الاقتصادي للسكان من ورش وصناعات صغيرة، نتيجة للزلازل عام 1985 م تم تنفيذ مشروع إعادة توطين سكان هذه المنطقة وتخفيض التكدس السكاني بها، فأنشأت (90000) وحدة سكنية بتكلفة (7500) دولار للوحدة بموقع قريب من المركز القديم وبمسطح (45 م²) - م² على مستوى واحد أو مستويين، تم بيعها للمتضررين من الزلازل ولم تستطيع الأسرة دفع أكثر من (10%) من تكاليف فتم الحصول على دعم من البنك الدولي والمؤسسات الخاصة. وقد روعي في التصميم قلة عرض الواجهة المطلية على الشارع مع إمكانية عمل أنشطة تجارية في الدور الأرضي، ولكن هذه المساكن لم تلبي احتياجات معظم الأسر نظراً لاحتياج غرف نوم إضافية وتفضيل المطبخ المفصول عن المعيشة، واحتياج فناء مفتوح، وأيضاً وجود مشاكل اجتماعية على مستوى المجموعات السكنية بسبب كبر حجمها حوالي (200) وحدة، وكان المشروع يعاني من نقص الخدمات الترفيهية والخدمات العامة، ولم توجد فرص عمل جديدة للسكان بالموقع فبالتالي اضطروا إلى الذهاب لعملهم القديم بالمركز مما تسبب في مشاكل مواصلات، في بداية الانتقال وفرت الحكومة دعماً قدره (110) دولار/شهر لكل أسرة خلال فترة بناء المساكن الجديدة وتم نقلهم إلى مساكن بديلة حتى تم البناء الجديد و(18) دولار/شهر بدل الانتقال.

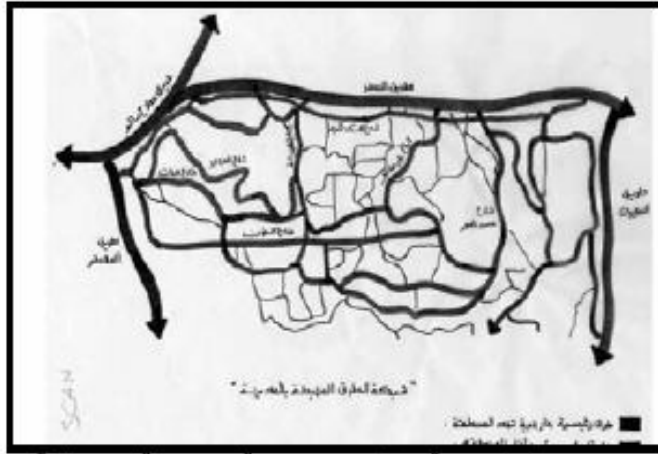
وقد استفاد القائمون بالمشروع بعدة دروس تتمثل في أهمية تنظيم الأنماط الاجتماعية ومراعاة التجانس بين الفئات اقتصادياً واجتماعياً أثناء التقسيم، مع توفير الفراغات العامة لتنمية العلاقات الاجتماعية بين الأفراد، وألا تزيد المجموعة عن (40) وحدة مع مراعاة الامتداد المستقبلي للوحدة السكنية وزيادة مساحات المعيشة والنوم، وتوفير وسائل مواصلات جيدة لهذه المشاريع وربطها بمنطقة العمل⁽¹⁾.

(1) مركز بحوث الإسكان والبناء "توفير قطع أراضي صغيرة لذوي الدخل المحدود في إطار مشروع تجريبي للتنمية العمرانية" بحث القاهرة يوليو 1998م.

8.2 تطوير منطقة منشأة ناصر بالقاهرة - مصر (1):

A - التعريف بمنطقة الدراسة:

تقع منشأة ناصر ضمن إقليم القاهرة الكبرى في محافظة القاهرة شرق طريق الأوتوستراد ومنطقة القاهرة الفاطمية وبالقرب من وسط القاهرة وتقدر مساحة هذه المنطقة بحوالي (850) فدان ويبلغ عدد سكانها (350) ألف نسمة أي بكثافة إجمالية نحو 400 شخص/ فدان وهي تعتبر من المعدلات المرتفعة، وتضم منشأة ناصر عدة مناطق متجانسة من حيث الخصائص العمرانية والاقتصادية والاجتماعية وهي: منطقة الخزان، منطقة المحاجر، منطقة الإيواء، عزبة بخيت، الدويقة، أسفل جبل الحرفيين، الرزاز، المعدسة، الزرائب والحرفيين، وتتميز المنطقة بالخطوط الكنتورية الحادة التي تتراوح ما بين + 56 : + 200 م. (خريطة 2.2)



خريطة رقم (2.2): مخطط موقع منشأة ناصر بالقاهرة وشبكة الطرق حول المنطقة - مصر

(1)نظمى، سحر سليمان عيد الله، مها سامي كامل تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر دراسة حالة - منطقة منشأة ناصر بالقاهرة - نعمات محمد - معهد بحوث العمارة والإسكان - المركز القومي لبحوث الإسكان والبناء - القاهرة

B - حدود وطوبغرافية الموقع:

يحد المنطقة من الغرب طريق النصر (الأوتوستراد) ومن الشرق جبل المقطم، ومن الشمال شارع الطيران، ومن الجنوب الطريق المؤدي إلى جبل المقطم، يتم الترخيم على المنطقة من خلال طريق الأوتوستراد حيث توجد مداخل المنطقة عليه وهذا الطريق يربطها بالطرق المؤدية إلى وسط القاهرة ومناطق مصر الجديدة وحلوان.

C- التطور التاريخي لمنطقة الدراسة:

منشأة ناصر كانت تستغل كمحاجر لاستخراج الحجر الجيري منذ أيام الفاطميين وحتى وقت قريب، حيث أن الصخور والطوبوغرافيا الوعرة ليست إلا نتيجة لهذه الأنشطة التي تمت عبر القرون، وفي عام 1960م، بدأ ترميم المنطقة وكان أول سكانها هؤلاء الذين استبعدوا من العشش الواقعة بالقرب من مناطق وسط المدينة حول القاهرة الفاطمية، وبعض من سكان الوجه القبلي الذي نزحوا إلى القاهرة سعياً وراء الرزق وللحصول على فرصة أفضل للمعيشة، كما هاجر للمنطقة الفقراء من سكان مدن القناة بعد تدميرها في حرب 1967م.

وفي نهاية الستينات كان عدد السكان قد وصل إلى عدة آلاف، فأمر الرئيس جمال عبد الناصر بتوصيل المياه والكهرباء إلى المنطقة، ولهذا السبب جاءت تسمية هذه المنطقة بمنشأة ناصر.. وفي عام 1972م أصدرت محافظة القاهرة قراراً بإعادة تسكين جامعي القمامة بجزء من المنشأة وبدأت بإمدادهم بقليل من الخدمات التعليمية والصحية، استمرت المنشأة في النمو السريع حيث تتمتع المنطقة بعنصر جذب للأسرة الفقيرة نظراً لموقعها المتوسط والإيجارات المنخفضة.

D - الحالة الراهنة لمنطقة الدراسة:

أ- السمات العمرانية والبيئية للمنطقة:

تتسم المباني في منشأة ناصر بتدهور حالتها وذلك من حيث المواصفات الإنشائية والصحية والمرافق ومواد الإنشاء والشكل الجمالي، فلا يوجد طابع معماري للمنطقة، حيث لا توجد أي اشتراطات أو محددات للبناء، وتقسيمات الأراضي عبارة عن قطع صغيرة تتراوح بين (100: 200 م²)، بينما تتراوح مسطحات الوحدات السكنية بين أقل من (50م²) إلى (100 م²) يقوم الساكن بتحديد مكان البناء بوضع اليد ويقوم بالبناء بنفسه أو يستأجر صغار المقاولين أو الحرفيين للقيام بعملية تشييد المسكن، كما أن النسيج العمراني بالمنطقة هو نسيج متشعب متضام وهذا النسيج له العديد من المساوئ المتعلقة بالإضاءة والتهوية، وفي أجزاء أخرى يأخذ النسيج الشكل الشبكي المكثف والمتداخل مما يوضح ارتفاع الكثافة السكانية وتدني الحالة المعيشية، والشوارع في المنطقة ضيقة وغير مستقيمة يتراوح عرضها من (2- 4) متر، تتعدم

الخصوصية الخارجية كما ينعدم فيها جانب الأمان وذلك بسبب التصاق المباني بعضها ببعض إلى حد يسبب عرقلة لحركة عربات الإسعاف والمطافئ في حالة الطوارئ، والمستوى العام للمباني متدني ومخالف لقوانين واشتراطات البناء، وهناك تلوث بصري من حيث التفاوت في الارتفاعات والتشكيلات غير المتناسقة في أحجام وأشكال الواجهات والتشطيبات وغياب الصيانة اللازمة للمباني.

تفتقر المنطقة للمساحات الخضراء وللناطق المفتوحة، أيضاً لا يوجد نظام لجمع القمامة ونظافة الشوارع بالرغم من وجود أكبر تجمع لجامعي القمامة في القاهرة بالمنطقة نظراً لعدم احتواء مخلفاتهم على مواد قابلة للاسترجاع، فيضطر الأهالي إلى حرق القمامة مما يتسبب عنه أضرار أمنية وتلوث.

بالإضافة للتلوث البيئي الناتج عن مشاكل الصرف الصحي والبنية التحتية وبصورة عامة تتسم الموقع بتدني المستوى البيئي. (صورة 2.2)



صورة رقم (2.2): بعض اللقطات من داخل منشأة ناصر

ب- السمات الاجتماعية والاقتصادية لسكان المنطقة:

يتميز المنطقة انخفاض متوسط دخل السكان بشكل عام وتناقص فرص العمل، حيث ترتفع الكثافات السكانية بالمنطقة فتصل إلى (400) نسمة/ فدان كما ترتفع معدلات التزاحم للغرفة الواحدة وتصل إلى (3:4) فرد/ غرفة لذا ترتفع معدلات الجريمة، كما ينخفض المستوى الصحي والتعليمي بوجه عام. وبالنسبة للمساحات السكنية فهي تتراوح ما بين أقل من (50) إلى أكثر من (100م2) ويغلب على المنطقة المساحات من (50: 80م2) وذلك بنسبة (60%) من إجمالي مساحات الوحدات السكنية بالمنطقة أما بالنسبة لمتوسط دخل الأسرة في المنطقة محل الدراسة فيتراوح من (100:1000) جنيه شهرياً، ويغلب الدخل من (100:300) جنيه بين سكان المنطقة بنسبة (80%) ويعكس هذا المؤشر البناء الاقتصادي والاجتماعي للمنطقة، ومن حيث توزيع السكان حسب المهنة نجد أن العاملين في الأعمال الحرفية والإدارية

والخدمات تصل نسبتهم إلى حوالي (65%) من السكان ويعمل داخل المنطقة حوالي (45%) من السكان. (شكل 2.2)



شكل رقم (4.2) النسب المئوية لإجمالي المساكن والسكان في منشأة ناصر

E- إستراتيجية التنمية العمرانية:

من استعراض الوضع الراهن بالمنطقة محل الدراسة يمكننا رصد العديد من المشكلات العمرانية والبيئية التي تتلخص في ارتفاع الكثافة السكانية والتكدس الشديد في المباني وتدهور حالتها، وذلك بالإضافة إلى المشكلات الاجتماعية والاقتصادية من تدني الحالة المعيشية للسكان وانتشار الأمراض والجريمة، لذا فلقد فرض مشروع تخطيط وتطوير منطقة منشأة ناصر نفسه وكان له الاهتمام الأكبر في أولويات أجهزة وزارة الإسكان كنموذج للتطوير لتحسين البيئة المعيشية للسكان وتوفير سكن صحي ملائم لاحتياجاتهم الاجتماعية والاقتصادية.

F- منشأة ناصر كنموذج إرشادي للتعامل مع العشوائيات:

في ظل الظروف الحالية وتوجه الدولة للتعامل مع العشوائيات فقد تم الارتكاز على منهج الإحلال والتجديد كسياسة متبعة لتطوير منطقة منشأة ناصر، ويعد مشروع تخطيطها إرشادياً لتطبيق سياسة تطوير وإحلال المناطق العشوائية مرحلياً لتحسين البيئة المعيشية للسكان، عن طريق تنمية موقع جديد في الأراضي الصحراوية المتاخمة للمنطقة العشوائية منشأة ناصر لتستوعب سكان المجموعة الأولى الذين يتم إخلاء مساكنهم تمهيداً لإزالتها ليقتضوا بوحدات المرحلة الأولى بمنطقة الامتداد ويستتبع ذلك تخطيط القطاع الذي يتم إخلاؤها بالمنطقة القديمة ليستوعب مجموعة أخرى من السكان إلى أن يتم تطوير منشأة ناصر بالكامل.

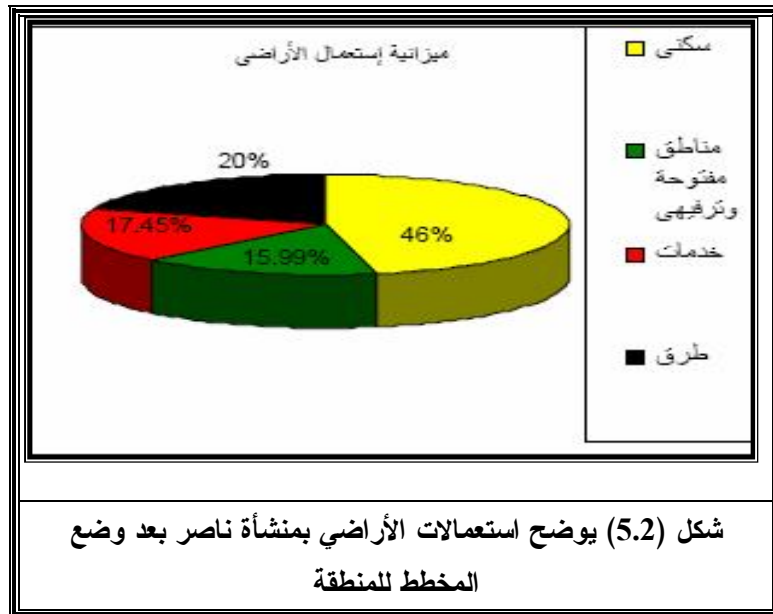
وقد تمت إستراتيجية التنمية لحي منشأة ناصر من خلال الأهداف التالية:

- إيجاد حل جذري وفعال طويل المدى للمنطقة العشوائية.
- تحسين الأحوال المعيشية والبيئية للسكان.
- تنفيذ المشروع مرحلياً في إطار خطة كاملة.
- توفير أراضي مرفقية قريبة من المنطقة.

- مراعاة الحالة الاجتماعية للسكان بتوفير السكن الملائم بما يتماشى مع الاحتياجات والقدرة على الدفع للسكان والقرب من مكان العمل.
- توفير الأنشطة والخدمات والمرافق والمناطق المفتوحة.

G-الفكر التخطيطي العام للتعامل مع منشأة ناصر:

- يعتمد الفكر التخطيطي للتعامل مع منشأة ناصر على تحقيق عدة أسس وهي:
1. ربط المنطقة بالمدينة الإسلامية بشبكة من الطرق والمحاور الخضراء.
 2. الاستفادة من الخطوط الكنتورية والهضاب والفوالق والسيول وحواف الهضاب كمحددات طبيعية لإضافة لمسات جمالية على الموقع.
 3. الحفاظ على مباني الخدمات القائمة كمدارس ومراكز صحية ومباني دينية تم بناؤها حديثاً للاستفادة منها عند وضع التخطيط العام للمنطقة.
 4. الحفاظ على المباني السكنية التي تراعي الاشتراطات البيئية والاجتماعية.
 5. الحفاظ على شبكات المياه والصرف الصحي الحديثة للاستفادة منها.
 6. إيجاد ساحات خضراء وممرات منشأة تتخلل الفراغات الداخلية لتأكيد العلاقات الاجتماعية بين السكان.
 7. استخدام نماذج سكنية ذات مواصفات معمارية متنوعة لإضفاء تشكيل عمراني ومعماري متميز ومتنوع لمنع التكرار والملل ومراعاة المتطلبات المختلفة للسكان.
 8. توفير أسواق حرفية وورش صغيرة وخدمات تجارية أسفل بعض العمارات السكنية.
 9. خلق مركز تجاري وخدمات ذو تصميم متميز يكون موازياً لطريق الأتوستراد كواجهة للمنطقة ويخدم المناطق المحيطة. (شكل 5.2)



H- توزيع الأدوار بين الجهات المعنية بالمشروع:

فيما يلي عرض لأدوار الجهات المشاركة في تطوير المنطقة محل الدراسة:

1. دور الحكومة:

قامت الهيئة العامة للتخطيط العمراني في عام 1999 م بإعداد مخطط لحي منشأة ناصر، وتمت الموافقة على تخطط التطوير التفصيلي لعزبة بخيت من قبل مجلس الشعب في فبراير 2000 م ، حيث تم إعداد المخطط التفصيلي لمنطقة الامتداد بعدد (7800) وحدة سكنية بالإضافة إلى الخدمات الاجتماعية والعامة على أن تستمر عملية التطوير في عزبة بخيت شاملة وضع خطوط التنظيم وإزالة أقل عدد ممكن من المباني وإعادة تسكين السكان، وتحسين شبكات المياه والصرف الصحي بالمنطقة على أن تملك الأراضي للسكان، وحتى تاريخه تم استكمال عدد (2000) وحدة جديدة لتسكين الأسر التي تسكن المناطق المتدهورة.

2. دور الجهات المانحة:

قامت الوكالة الألمانية للتعاون الفني (GTZ) بتوفير المعونة الفنية لهذا المشروع مع منحة من بنك التعمير الألماني بالإضافة إلى الحصول على منحة من صندوق أبو ظبي لاستكمال منطقة الامتداد وتحسين شبكات المياه والكهرباء والصرف الصحي ورصف الشوارع وذلك لإعادة تنمية منشأة ناصر بداية بمنظمة عزبة بخيت، كما قامت ببناء منشآت خدمية تتمثل في مركز خدمات المجتمع الذي يشمل على خدمات تنمية بيئية، وخدمات أمومة وطفولة، ومركز معلومات ملحق به مكتب بريد. وذلك بالإضافة إلى مبنى للجمعيات الأهلية، ومجمع ورش حرفية لشباب الخريجين وذلك لخلق فرص عمل للشباب .

3. دور السكان "المجتمع":

اعتبر مبدأ التخطيط بالمشاركة بين سكان المنشأة والجهات المعنية بالتخطيط والتنفيذ عنصراً هاماً ليس فقط لتوجيه الخطط والأنشطة التنموية لحاجات المجتمع، ولكن أيضاً لكي ينمو الشعور لدى أفراد المجتمع بأنهم أصحاب الشأن فيما يتعلق بالخطط ويصبحون الطرف المعني الأساسي في تنفيذها. ومن ثم فقد تم دعم وتشجيع مشاركة السكان في معظم مراحل العملية الإنمائية من خلال تحفيز المجتمع المحلي في التعرف على المشاكل القائمة وتشجيع مشاركة الجماعة في طرح الحلول والاتفاق على الأولويات.

ويمكننا هنا عرض النقاط الأساسية لخطوات التنمية بالمشاركة التي تمت بالمرحلة

الأولى لتطوير منطقة الدراسة:

أ. التعرف: تحديد الشركاء المحليين وتهيئتهم للمشاركة.

ب. التنظيم: تكوين مجالس الشركاء المحليين.

ج. الرؤية: وضع إستراتيجية للتنمية بالمشاركة.

د. بناء الثقة: تلبية بعض الاحتياجات العاجلة ذات المردود السريع للمجتمع المحلي، دعم بعض المبادرات المحلية لكسب الثقة وتفعيل الأدوار لتأكيد قيم المشاركة، دعم وبناء القدرات المؤسسية لمنظمات المجتمع المدني وقطاع الأعمال لتنفيذ مشروعات تنمية للمجتمع وتشجيع الشراكة.

ه. التخطيط: البدء في التخطيط التفصيلي بالمشاركة من خلال بلورة الاحتياجات ومقترحات التنمية بمشاركة المجتمع المحلي.

و. التنفيذ: تنفيذ مشروعات التنمية مع التأكيد على التنسيق والمتابعة والتقييم الدوري.

ز. الإدارة الحضرية المستدامة: التقييم السنوي، مراجعة أداء وتشكيل مجالس الشركاء المحليين، مراجعة ترتيب احتياجات ومقترحات المجتمع المحلي، تحديث المخططات، إعداد خطة الموازنة بالمشاركة، إعداد الخطة التنفيذية للسنة التالية.

ح. وقد ظهرت حلول مباشرة وسريعة تتميز بتكلفة منخفضة بمشاركة عالية وفعالة من جميع الشركاء، كما تمت صياغة خطط استرشادية من أجل عمل مخططات تفصيلية بمشاركة جميع الأطراف المعنية بينما تساهم وزارة الإسكان ممثلة في الهيئة العامة للتخطيط العمراني في الرقابة على جودة الخطط.

4. دور المؤسسات غير الحكومية:

وهي جميع الهيئات التي لا تتبع الأجهزة الحكومية بمختلف مستوياتها والتي لا تهدف للربح "NGOs" وقد شاركت هذه المنظمات غير الحكومية الصغيرة التي تعمل على المستوى المحلي (مثل الجمعيات الأهلية لتنمية المجتمع) في دعم دور المرأة في تنمية المجتمع من خلال برامج التوعية للمشاركة في العملية التنموية بالإضافة لبرامج محو الأمية كما قامت بعمل برامج تدريبية للشباب لتنمية قدراتهم وساعدت على اختيار بعض النماذج لتفعيل دورهم في المجتمع.

I - خطة وآليات التنفيذ:

تم إعداد مخطط عمراني متكامل ومرتز يراعي فيه طبيعة وموقع المنطقة بحيث يتم تنميتها مرحلياً بالتزامن مع تنمية وتعمير موقعاً جديداً في الأراضي الصحراوية المتاخمة لمنطقة الامتداد" بهدف توفير الأراضي اللازمة لمد الخدمات والمرافق وخفض الكثافات. وقد راعى المخطط الطبيعة الكنتورية للمنطقة كما تم تصميم وحدات سكنية تضيف طابع معماري متميز

للمنطقة، مع مراعاة والأخذ في الاعتبار طبيعة ونوعية وإمكانيات السكان لتوفير احتياجاتهم ومتطلباتهم وتوفير فرص العمل لهم.

أيضاً تم وضع خطة وبرنامج لآلية التنفيذ لدفع العمل ولنجاح تنفيذ المشروع . وقد تم تنمية الامتداد بالتكامل مع الموقع الكلي المنشأة مع التركيز على عزبة بخيت التي تبلغ مساحتها نحو (165) فدان كمرحلة أولى للتنمية والتنفيذ. (صورة 3.2).



صورة رقم (3.2): يوضح المباني الجديدة المضافة بموقع منشأة ناصر ..

ج- مراحل تطوير وتنفيذ المشروع:

تم التطوير الشامل لمنطقة محل الدراسة من خلال مرحلتين هما:

• **المرحلة الأولى:** تنفيذ فكرة الإحلال والتجديد لاختيار المنطقة محل الامتداد على الأراضي الصحراوية و وقد تم اقتراح خمسة مواقع ليتم الامتداد عليها وتم تقييم هذه المناطق واختيار الموقع الأنسب ليكون امتداداً طبيعياً للمنطقة المقترح تطويرها لبناء وحدات سكنية بمرافقها عليها ، ونقل سكان المنطقة المتدهورة إلى المنطقة الجديدة على مراحل وبالتالي إخلاء المساحات التي كانوا يعيشون فيها لبناء تجمعات سكنية جديدة عليها تضم مباني خدمية ووحدات سكنية.

• **المرحلة الثانية:** هي مرحلة تطوير وتحسين المناطق التي لم يتم هدم وحداتها أو نقل سكانها وذلك بإدخال المرافق إليها من مياه الكهرباء وصرف صحي وطرق، لتحقيق التوازن بين المناطق القديمة والمناطق الجديدة وعلى هذا الأساس فقد تم اختيار أكثر المناطق تدنياً من حيث المرافق للبدء بها.

كما تم تنفيذ منطقة الامتداد (الموقع الجديد) على عدة مراحل تشمل ما يلي:

- المرحلة الأولى: تنفيذ (760) وحدة سكنية بمساحة (2م70) بمرافقتها وقد تم تسليمها وبلغت تكاليف هذه المرحلة (36) مليون جنيه.
- المرحلة الثانية: تم تنفيذ وتسليم (1560) وحدة سكنية بتكلفة (90) مليون جنيه.
- المرحلة الثالثة: تضم ألف وحدة سكنية تتراوح مساحتها بين (2م 68:78) بالإضافة إلى بعض الخدمات تضم ثلاث مدارس ووحدة صحية وأسواق نموذجية وسنترال ومبنى للمطافئ ومخابز ووحدة اجتماعية وصيديات.
- المرحلة الرابعة: تضم (500) وحدة سكنية وسوقاً تجارياً ومحلات تجارية ودار حضانة.

K- نماذج الإسكان بالمنطقة الجديدة:

تحتوي منطقة الامتداد على حوالي (6000) وحدة سكنية من مساكن بارتفاع (5) طوابق بمسطحات تتراوح ما بين (60 : 2م70) ويوضح الشكل التالي أحد النماذج السكنية بالمنطقة الجديدة، وأحد العمارات المنفذة. وقد تم تشكيل الوحدات السكنية على شكل مجموعات سكنية وذلك لتحقيق عدة أهداف وهي: (صورة 2.4)

- مراعاة الخصائص الاجتماعية للسكان.
- تأكيد الروابط الاجتماعية بين السكان.
- وجود شبكة من الفراغات شبه الخاصة.
- تحسين الأحوال المعيشية والبيئية.



صورة رقم (4.2) نموذج للوحدات المنفذة في منشأة ناصر

بالنسبة لفكرة توزيع الخدمات فقد تمت كالاتي:

1. وجود مركزين رئيسيين للخدمات يشتملان على الخدمات ذات المستوى الأعلى مثل المسجد الجامع والخدمات التجارية الرئيسية ذات الترددات الأسبوعية أو الشهرية.
2. وجود (6) مراكز فرعية تضم الخدمات الأساسية ذات التردد اليومي والأسبوعي وبالنسبة لتوزيع الفراغات فقد روعي التدرج في الفراغات. وتوضح (الصورة 2.5) الفراغ شبه العام بين الوحدات السكنية الذي يستخدم في ممارسة الرياضة من قبل شباب المنطقة وأحد الفراغات في المنطقة العشوائية الذي يستخدم في إلقاء المخلفات.



I- توافق مشروع التطوير مع احتياجات السكان وإمكانياتهم:

تم تصميم عدة نماذج بمنطقة الامتداد تراعي الاحتياجات المعيشية الأساسية للسكان من حيث المسطحات والتصميم الداخلي للوحدة السكنية وإمكانية الدفع لفئات محدودى الدخل ، حيث يتم تسليم الوحدة السكنية نظير مبلغ (1300:1600) جنيه (حسب المساحة) بالإضافة إلى مبلغ سبعون جنيها شهرياً يدفعها الساكن لمدة (10) سنوات. وعند إجراء استبانة مع عينة من السكان تبين ملائمة الأسعار لمعظم العينة، كما أن المساحات ملائمة لاحتياجات الأسر حسب عدد أفرادها.

1.8.2 نقاط القوة والضعف بمشروع امتداد لمنشأة ناصر:

1. نقاط القوة Strengths:

- وجود منطقة صحراوية متاخمة للمنطقة العشوائية المراد تطويرها تسمح بإمكانية الامتداد.
- قرب منطقة الامتداد من منطقة التطوير مما أدى إلى عدم وجود مشاكل انتقال بين المنطقتين.
- عدم إهدار الثروة العقارية بالمنطقة القديمة حيث تم الحفاظ على المباني ذات الحالة الجيدة بينما أزيلت المباني المتدهورة فقط.
- الحفاظ على الروابط الاجتماعية للسكان بين المنطقتين القديمة والحديثة نظراً لتجاورهما.
- وجود طابع عمراني واضح بالمنطقة الجديدة من حيث التصميم والارتفاعات والواجهات ومواد البناء والتشطيبات الخارجية وخط السماء مما أدى إلى نقلة حضارية كبيرة للسكان.
- وجود عدة نماذج سكنية تلائم الاحتياجات والإمكانيات المختلفة للسكان.
- استغلال الفراغات بين المباني السكنية كساحات شعبية لممارسة الرياضة بين الشباب في المنطقة.
- الاهتمام بتصميم شبكة شوارع ذات تدرج تسمح بانسيابية المرور كما تسمح الشوارع الداخلية بدخول عربات الإطفاء والإسعاف في حالة الطوارئ، أيضاً تسمح بالسيطرة المباني على المنطقة وجود مكتب لمتابعة المشروع أثناء التنفيذ على أن يستمر دوره بعد انتهاء المشروع ومما يؤدي إلى الحفاظ عليه واستمرارية الفكر التخطيطي للمشروع دون حدوث تعديلات من جهة الأهالي وبالإضافة إلى دور المكتب في متابعة وتنفيذ الصيانة الدورية.
- تقسيم المشروع إلى عدة مراحل وتطبيق فكر التخطيط بالمشاركة بين الجهات المخططة والمنفذة وبين المستعملين (السكان).
- تفهم السكان لعمليات التطوير وتعاونهم مع الجهات المخططة والمنفذة.
- ركز المشروع على تنمية قدرات الأهالي وتوفير فرص عمل لهم من خلال إقامة بعض المشروعات الصغيرة غير الملوثة للبيئة.

2. نقاط الضعف Weakness:

• ظهور بعض التعديلات على المباني السكنية في نطاق ضيق حيث قام بعض الأهالي بالأدوار السفلى بإغلاق البلكونات وتحويلها إلى محلات تجارية صغيرة، مما يؤكد ضرورة استمرارية مكتب متابعة المشروع وتفعيل واستمرار دوره في الحفاظ على مكتسبات الأهالي من المشروع كمباني سكنية وخدمات.

• بعض السكان لم يستطيعوا دفع الأقساط الشهرية المطلوبة منهم لعدم توافر دخل ثابت لهم (أرزقية) حيث كانوا من قبل غير مطالبين بتسديد أقساط شهرية بالمنطقة العشوائية.

9.2 السكن العشوائي في صنعاء عاصمة اليمن⁽¹⁾.

تواجه العاصمة صنعاء مثل غيرها من المدن العربية مشكلة انتشار العشوائيات الصفيح في صورها المختلفة. حيث ظهرت الأحياء العشوائية في غياب التخطيط وضعف الرقابة التخطيطية وتشتمل الأحياء العشوائية على الأحياء الغير مرخص لها والأحياء العشوائية الغير (لائقة) أحياء الصفيح. (صورة 6.2)



صورة رقم (6.2): توضح ارتباط الناس بالبيئة العشوائية

1.9.2 خصائص الأحياء العشوائية (أحياء الصفيح):

تقع في مناطق غير مخططة ولا تتوفر فيها أبسط الشروط الصحية وتستخدم فيها تقنية بناء غير مناسبة ودون المواصفات القياسية، وتنتزع في عدد تسعة مواقع رئيسية وتجمعات أخرى صغيرة وسط وأطراف العاصمة. المظاهر العامة لسكن التجمعات العشوائية تعكس مستوى حياتهم المعيشية المتدنية يطلق عليها أحياء الصفيح تبني مساكنه من عدد من المواد من

(1) تجربة أمانة العاصمة صنعاء في معالجة ظاهرة السكن العشوائي وأحياء الصفيح - مقدمة لورشة العمل المنعقدة في مدينة عمان المملكة الأردنية الهاشمية خلال الفترة من 18-20/2/2007م - أمين الإرياني - رئاسة مجلس الوزراء - أمانة العاصمة - الإدارة العامة لبحوث التنمية.

بينها الزنك والكرتون والخشب ومخلفات البناء. تفتقر جميع مناطق التجمعات العشوائية (الصفوح) إلى الخدمات الأساسية (مياه - كهرباء - صرف صحى)

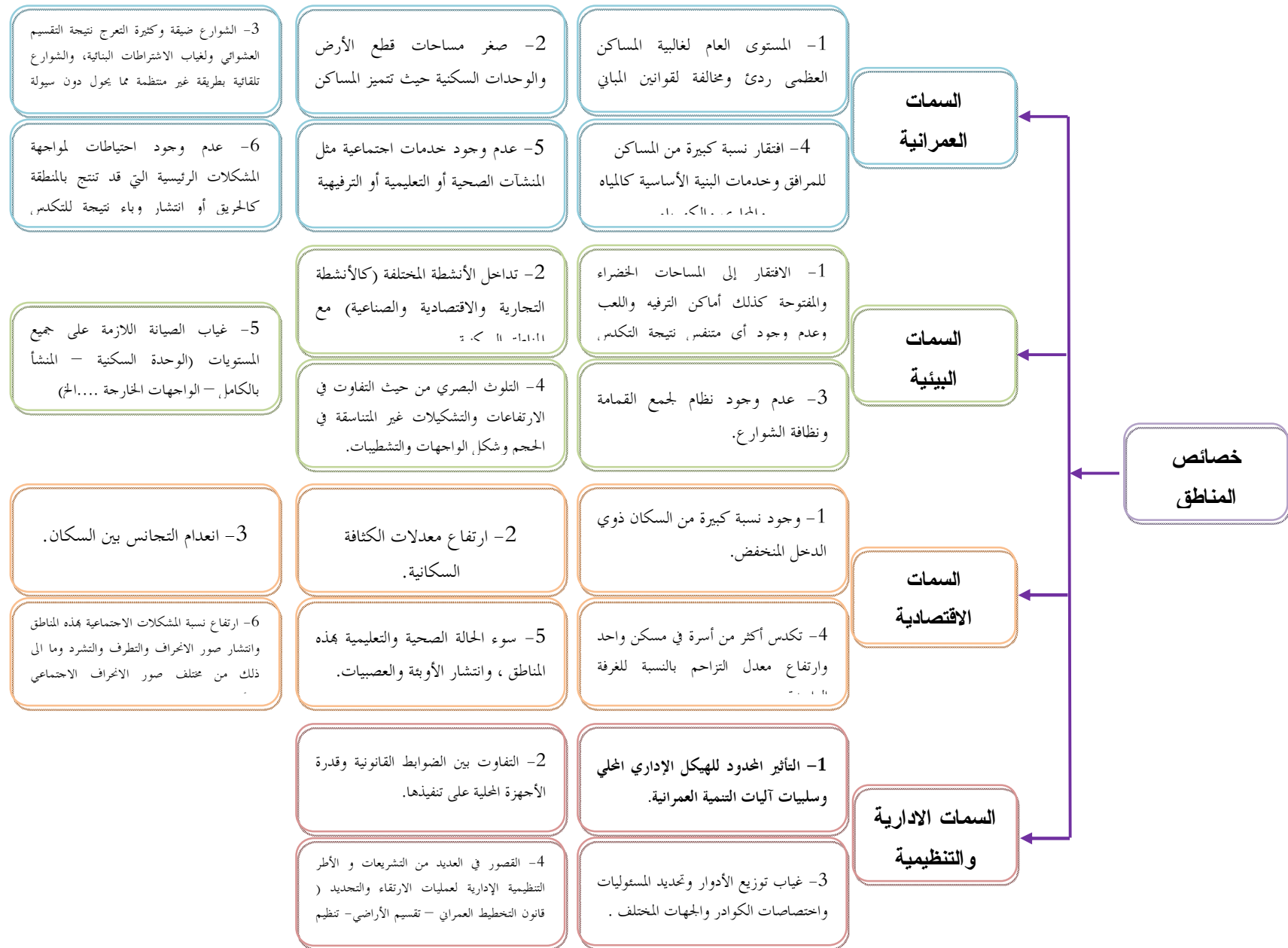


A- الوسائل والأساليب التي تم التعامل مع المناطق العشوائية:

حيث اعتمدت الأساليب على المنهجية التالية: (صورة 2.9)

- دراسة أسباب النمو للمناطق العشوائية (الصفوح).
- دراسة صفات ومظاهر مناطق السكن العشوائي.
- صفات ومظاهر سكان التجمعات العشوائية.
- دراسة الأوضاع المعيشية للسكان.





شكل (6.2) خصائص المناطق العشوائية

B- السياسات التي اتخذتها الدولة لمعالجة ظاهرة أحياء الصفيح:

تنفيذ مشروع مدينة سعوان الجديدة مجهزة بكامل خدمات البنية التحتية وذلك من خلال:
- توفير السكن الملائم واللائق لما يقرب من (1300) أسرة من سكان مناطق أحياء الصفيح والمناطق العشوائية تتوزع بين وسط وضواحي العاصمة.
- تجهيز (1300) وحدة سكنية بخدمات البنية التحتية وكذلك الخدمات الاجتماعية.
- الاستفادة من تجربة مشاريع التنمية الحضرية منخفض الكلفة المنفذة في مدينة صنعاء وعدن والحديدة.

- تحسين الوضع المعيشي والصحي والبيئي لسكان أحياء الصفيح.
- إزالة مظاهر الفقر والبؤس والحرمان وبث روح الانتماء الاجتماعي والقضاء على ظاهرة أحياء الصفيح في الأمانة.
- يشتمل المشروع على توفير البنية الأساسية التالية:

- شبكات المياه والصرف الصحي - إنشاء خزان مياه (سعة 80م3) لخدمة سكان المدينة.
- توصيل شبكة الكهرباء عن طريق مد خط أرضي آمن وإيصال عدادات لكل مسكن.
- إنشاء الطرق الداخلية المسفلتة ورصف الممرات الجانبية لها.
- إضاءة الشوارع الداخلية والخارجية وصرف مياه الأمطار والسيول.
- تخصيص أماكن للتخلص من القمامة.
- إنشاء مسجد للمدينة.
- قسم شرطة.
- تخصيص مواقع لبناء مركز حرفي وتأهيلي ومركز صحي لخدمة السكان.

10.2 الدروس المستفادة من التجارب:

- أن تتم التنمية العمرانية من خلال رؤية متكاملة للتخطيط العمراني المعماري والاجتماعي والاقتصادي بغرض تحقيق الأهداف المرجوة من التطوير والتحسين.
- ضرورة إجراء دراسة ميدانية لكل منطقة عشوائية على حدة للتعرف على الامكانيات المحددات العمرانية.
- حصر المعلومات والبيانات السكانية والاحصائية الخاصة بالعمران وجمعها بدقة لتحديد المنهج التخطيطي لتطوير وتحسين المنطقة العشوائية.
- إعادة توزيع الأدوار بين الدول والقطاع الخاص والمستفيدين من التطور والتحسين بالمنطقة العشوائية.

- تفعيل دور المشاركة كمنهجية للتطوير وضمان الاستمرارية.
- تفعيل مشاركة القطاع الخاص كأحد بدائل التمويل.
- تقييم المنطقة في جميع المراحل والتأكد من استدامة التحسن، وتشكيل لجان متخصصة لذلك، وعمل اجتماعات دورية وتقارير لإعلان النتائج.
- إشراك الأهالي في عملية صنع القرار وأنواع التحسينات وألويتها (المشاركة الشعبية) وذلك لضمان ايجابية المجتمع تجاه عمليات صيانة المشروع.
- عدم زيادة الأعباء المالية على السكان بقدر الامكان والاستفادة من طاقاتهم في عمليات التنمية.
- فرض ضرائب بسيطة (ضريبة العقارات) كأحد الوسائل لتمويل المشروعات وصيانتها.

11-2 الخلاصة:

أوضحت الدراسة الحالية أن هذا النمو الحضري المتسارع قد أدى إلى ظهور العديد من المناطق العشوائية على أطراف المدن العربية وبداخلها. وتفتقر معظم تلك العشوائيات للخدمات الضرورية ، واصبحت بعضها وكراً للجريمة وبؤراً خطيرة لتفريخ الاجرام والمجرمين. كما اوضحت الدراسة الحالية أن وجود المناطق العشوائية لا يختصر فقط على الدول العربية التي تعاني من مشكلات اقتصادية ، وانما ظهرت ايضاً في بعض الدول العربية الغنية، ولكن بصورة أقل خطورة إذا ما قورنت بوضع العشوائيات في الدول العربية الأخرى.

– توجد ثلاثة أنماط للإسكان غير الرسمي وهي الإسكان العشوائي، الإسكان الهامشي (المجازي) وإسكان الغرف المستقلة، إسكان المقابر.

– المناطق العشوائية تسمى أيضاً "مناطق الاستيطان التلقائي الهامشي" أو "قطاع الإسكان غير الرسمي" أو "المستوطنات غير الشرعية".

– العشوائيات تزداد يوماً بعد يوم وأحد أهم أسبابها هو عدم وجود أرض ملائمة لحاجة فقراء المدن للبناء والعيش عليها، أو ندرة مداخل الخدمات الأساسية للبنية التحتية في هذه المناطق، واتخذت العشوائيات عدة أشكال منها وضع اليد أو الإشغال غير القانوني لقطعة أرض أو لمنزل، وبعبارة أخرى لم تكن العشوائيات إلا الحل الشعبي العملي لأزمة السكن.

– تتن المناطق العشوائية من المشكلات التخطيطية المتعددة في المجالات البيئية الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية، ولم يعد من الكافي تفسير وجودها بالأسباب التقليدية كنتيجة مباشرة للنمو السكاني والهجرة الداخلية وتركز فرص العمل مع تزايد الاتجاه نحو الاقتصاد الحر، حيث أصبحت تمثل صورة من صور الإنتاج الحر غير الرسمي.

- يظهر الإسكان العشوائي الوجه الخفي للنواحي العمرانية والاقتصادية والاجتماعية في كل بلد، حيث تتجمع فيه جميع مشاكل محدودى الدخل.
- لا تعترف المناطق العشوائية بأسس التخطيط العمراني نظرا لقيام سكانها بالعملية التخطيطية بمعرفتهم دون الاستعانة بالمتخصصين، ويختلف الشكل العمراني لهذه المناطق من منطقة إلى أخرى حسب الظروف المحلية التي تؤثر على هذا التشكيل كالموقع وطريقة النمو وشبكة المسارات وخصائص المباني.
- هناك سمات أو ملامح مميزة للمناطق العشوائية بصفة عامة وتميزها عن مناطق الإسكان الأخرى الرسمية.
- هناك أساليب عديدة لمعالجة مشكلة المناطق العشوائية منها: الإزالة وإعادة التوطين، التطوير والارتقاء، الحفاظ وإعادة التأهيل، ويختلف كل أسلوب تبعا لظروف المنطقة سواء العمرانية أو الاجتماعية أو الاقتصادية تبعا لموقع المنطقة أو النظرة العامة لها على المستوى القومي والاقليمي.
- التنمية المستدامة للمناطق العشوائية لا تتحقق إلا من خلال التنمية الشاملة ، وهذا يتطلب ألا تقصر الميزانيات الموجهة من الدولة لتطوير المناطق العشوائية على تنمية المرافق والبنية الأساسية فقط بل يجب أن توجه أيضا نحو التنمية البشرية المتكاملة لمجتمعات التطوير.

الفصل الثالث

المناطق العشوائية في محافظات غزة

- 1.3 مقدمة
- 2.3 المناطق المخططة والغير مخططة في محافظات غزة
- 3.3 أسباب نشأة المناطق العشوائية في محافظات غزة
- 4.3 التوزيع الجغرافي للعشوائيات في محافظات غزة
- 5.3 واقع الإسكان العشوائي في محافظات غزة
- 6.3 مادة البناء المستخدمة في عشوائيات محافظات غزة
- 7.3 الخدمات والمرافق العامة في عشوائيات محافظات غزة
- 8.3 التنمية الاجتماعية في محافظات غزة
- 9.3 مشاكل السكان في عشوائيات محافظات غزة
- 10.3 التوجهات المستقبلية للتنمية الحضرية
- 11.3 ملكية الأراضي
- 12.3 تحديات التنمية العمرانية وعملية التخطيط

3-1 مقدمة:

يعتبر قطاع غزة من أكثر دول العالم تزايداً في السكان حيث يعتبر من أعلى معدلات الزيادة السكانية في العالم نتيجة للوضع السياسي وما خلفه الاحتلال منذ عام 1948م من آثار سلبية على المدن والقرى الفلسطينية في قطاع غزة، حيث استقبل القطاع المهجرين الفلسطينيين من قراهم ومدنهم في فلسطين التاريخية، وزادت مشكلة الإسكان ونتاجت مشكلات الإسكان العشوائي حيث تنتشر هذه التجمعات غير المنظمة حول المدن وفي المناطق المفتوحة نتيجة لغياب القوانين والنظم التي لم تكن موجودة، وإن وجدت فهي لخدمة الاحتلال، إذ لم يكن هناك مخططات عمرانية فعلية توجه وتنظم العمران الفلسطيني، فنتجت هذه العشوائيات نتيجة لوضع اليد على الأرض التي غفل أصحابها عنها أو الأراضي العامة (الحكومية والأوقاف والأميرية وغيرها) أو نتيجة للتقسيمات العشوائية للأراضي الزراعية (بدون مخططات الإفراز) في أطراف المدن وفي القرى وذلك نتيجة التوارث والتعاقب على ملكية الأرض عبر الأجيال المتلاحقة، هذا كله ساهم في نشوء عدد كبير من التجمعات العشوائية في قطاع غزة.

وبعض هذه العشوائيات تكون من المباني الخرسانية لكنها تفتقد إلى التجهيزات الأساسية، والبعض الآخر وبنسبة كبيرة تكون مبانيها من العشب والأكوخ والصفوح والقرميد ممثلة بذلك مآسي حقيقية يشعر بها ساكنيها.

3.2 المناطق المخططة والغير مخططة في محافظات غزة⁽¹⁾:

كما أن ظاهرة الإسكان العشوائي هي بمثابة ظاهرة إنسانية قبل أن تكون مشكلة تخطيطية، فالإنسان الواقع تحت قسوة الظروف الاقتصادية والاجتماعية يبحث دائماً عن المأوى المناسب لاحتياجاته المعيشية، إن لم يجد الطريق الرسمي الذي يلبي هذه الرغبة يلجأ بطبيعة الحال إلى الطريق غير الرسمي ولا يجد أمامه إلا مناطق الملكيات العامة حول المدن يلجأ إليها ويقيم مأواه بأقل التكاليف الممكنة وباستعمال مواد البناء المتاحة وفي أقصر فترة ممكنة بعيداً عن عيون السلطات المحلية التي دائماً ما تكون غائبة عن مسرح هذه العمليات. وتبدأ العملية بإنشاء عدد قليل من المساكن ولا تلبث أن تنتشر وبسرعة لتنتف حول المدينة مشكلة بذلك حزاماً من الفقر الذي يعرضها للأخطار الأمنية والاجتماعية والعمرانية والبيئية والصحية والذي تدفع الدولة تكاليف مقاومتها. والجهات المعنية عادة لا تتحرك لاستئصال المرض قبل انتشاره ولكنها تغض الطرف عن المشكلة حتى تقع ثم تسعى بعد ذلك لإيجاد الحلول الوقتية لمواجهتها. فقد

(1) صالحة رائد الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة - رسالة مقدمة لنيل الدكتوراه في الآداب من قسم البحوث والدراسات الجغرافية - جامعة الدول العربية - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - معهد البحوث والدراسات العربية - قسم البحوث والدراسات الجغرافية.

ظلت الفئات المحرومة من المأوى خارج دائرة الاهتمام في عمليات التنمية العمرانية التي يقتصر دورها على تنمية المناطق العمرانية للإسكان الاقتصادي والمتوسط وإسكان الطبقات فوق الوسطى والغنية بعيداً عن مفهوم التكافل الاجتماعي في الإسكان، لذلك فالإنسان في المناطق العشوائية يزداد فقراً وفي المناطق المتميزة يزداد غنى. لو تتبعنا الخرائط التي تظهر شبكة الطرق العمرانية في محافظات غزة فيمكن أن نميز بين نمطين من النماذج وهي:

• مناطق مخططة و مناطق غير مخططة

أما عن المناطق الغير مخططة فهي تلك الأحياء والتجمعات السكنية التي نمت في إطار عشوائي غير منظم في ظل غياب السلطة التنفيذية والتشريعية والقضائية سواء في التخطيط أو التنفيذ وقد تتخذ هذه الأنماط الصفة الشرعية وغير الشرعية من حيث الملكية ويمكن التمييز بين أربعة أنماط من المناطق الغير مخططة وهي:

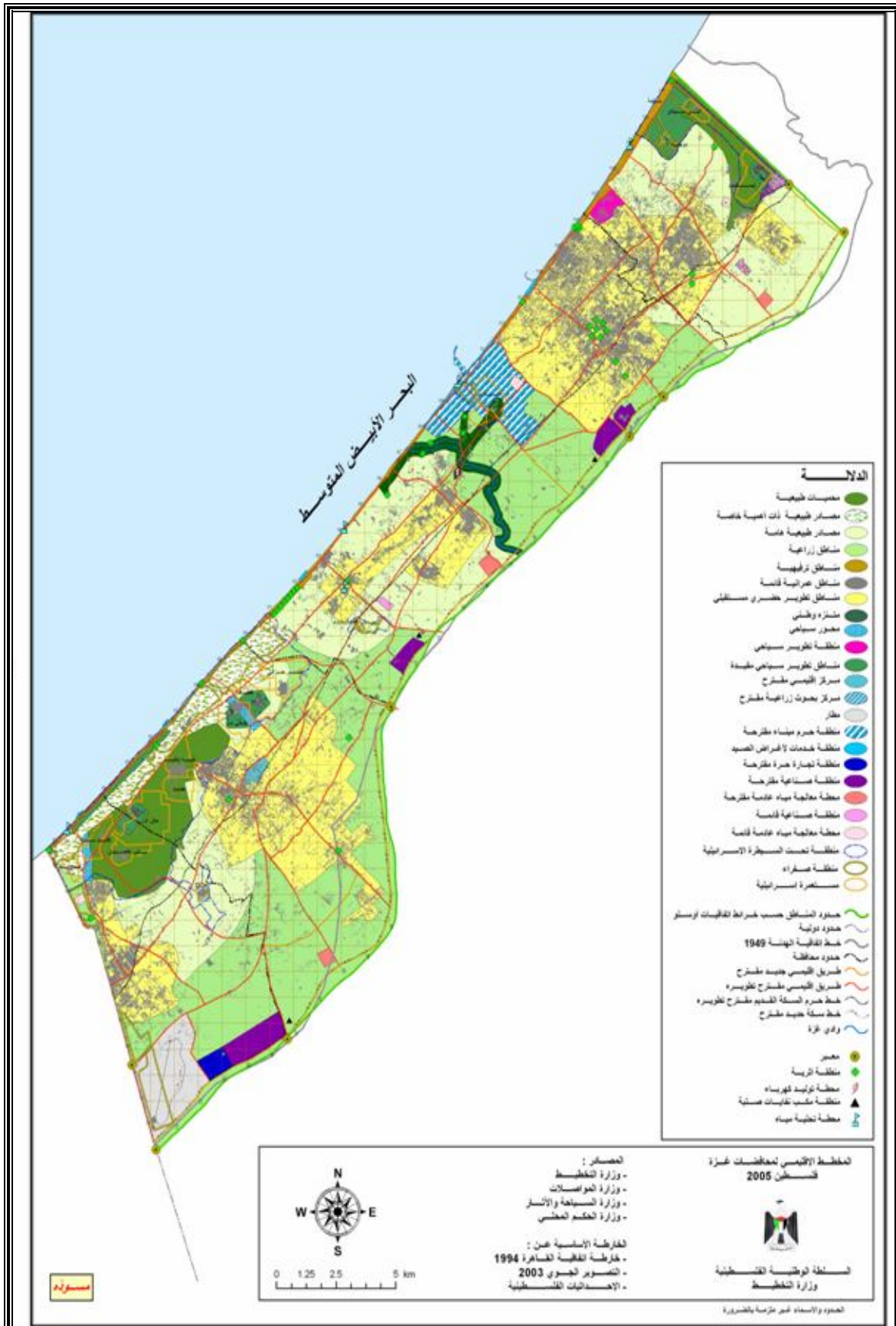
1. البلدة القديمة.

2. الأحياء الشعبية التي تحيط بالنواة.

3. نمط مخيمات اللاجئين.

4. المناطق العشوائية.

أما المناطق العشوائية فيقصد بها التجمعات السكنية المتدهورة عمرانياً التي لم تمسها يد المخطط إطلاقاً أو أسئى تخطيطها ولا يشترط فيها أن تكون قديمة إذ ممكن وجودها في مناطق حديثة العمران إلا أنها سيئة التخطيط وتتميز الشوارع بالضيق والإعوجاج وعدم الانتظام مما يؤدي إلى سوء حركة السير. (خريطة 1.3)



خريطة رقم (1.3): توزيع المناطق الاسكانية في قطاع غزة وكثافة السكانية ..

3.3 أسباب نشأة المناطق العشوائية في محافظات غزة⁽¹⁾:

1. ارتباط بعض هذه المناطق بتزايد معدلات الهجرة القسرية التي اتجهت من فلسطين المحتلة نحو القطاع بعد حرب 1948م- واحتلال فلسطين وبالرغم من قيام وكالة الغوث الدولية ببناء المخيمات لإيواء اللاجئين فإن بعض السكان لم يسكنوا هذه المخيمات وأقاموا بعض المساكن المؤقتة في المقابر والأراضي الفضاء.
2. دمرت قوات الاحتلال الإسرائيلي بعض المساكن في مخيمات اللاجئين مما دعا هذه الأسر المشردة إلى السكن في الأراضي الحكومية وأراضي الوقف الإسلامي.
3. زيادة عدد أفراد الأسرة وضيق المسكن أو عدم ملائمة لاحتياجات الأفراد والفقر الشديد دفع ببعض الأسر إلى السكن في الأراضي الحكومية أو الخاصة عن طريق وضع اليد.
4. عدم توفر وحدات سكنية لذوي الدخل المحدود مقابل عجز دخول الأفراد في مواجهة ارتفاع أسعار الشقق والأراضي والإيجارات.
5. الرغبة في مجاورة الأهل والأقارب الذين يسكنون هذه المناطق نتيجة للعادات المرتبطة بالعزوة.
6. عودة بعض الأسر من الشتات مع عدم يتوفر إمكانيات كافية لديها لشراء مسكن أو إيجار مسكن.
7. انخفاض تكاليف السكن العشوائي مقارنة بتكاليف المساكن المقامة في أماكن أخرى وقد يكون ذلك لعدم شرعيتها أو لرخص مواد البناء المستخدمة.
8. عدم وجود سلطة تنفيذية تحافظ على أملاك الحكومة وأملاك الغير وفي نفس الوقت عدم استطاعة الحكومات المتعاقبة على محافظات غزة مواجهة الزيادة السكانية مما أدى إلى التراخي في تنفيذ القانون وإزالة التعديات.
9. اعتقاد الكثير بأن السيطرة على الأراضي الحكومية وفرض أمر واقع يدفع بالحكومة للبحث عن حل لهؤلاء السكان وبالفعل تم توزيع العديد من الأراضي للسكان القاطنين على الأراضي الحكومية بدون مقابل ومن ناحية أخرى يعتبر بعض الأفراد السيطرة على الأراضي الحكومية بوضع اليد مكسباً مادياً بصرف النظر عن حاجتهم لهذه الأرض أم لا.

(1) المرجع السابق.

4.3 التوزيع الجغرافي للعشوائيات في محافظات غزة⁽¹⁾:

1. تضم محافظات غزة سبعةً وثلاثين منطقة عشوائية تتركز في عشر مدن وهي: بيت حانون وبيت لاهيا وجباليا وغزة ودير البلح وخانيونس ورفح والنصيرات والزوايدة والقرارة وقريتي المغرقة والمصدر.
2. أن أكبر عدد للمناطق العشوائية يوجد في مدينة رفح (تسع مناطق) يليها مدينة غزة (ست مناطق) ثم خمس مناطق لمدينة خانيونس وتحتوي مدينتي دير البلح وجباليا على أربع مناطق لكل منهما، ثم مدينة بيت لاهيا تحتوي على ثلاث مناطق، وتحتوي قرية المغرقة على منطقتين، ثم منطقة واحدة لكل من مدن النصيرات والزوايدة والقرارة وقرية المصدر على السواء.
3. يلاحظ أن معظم المناطق تقع ضمن حدود المجالس البلدية والقروية وهذا يعني أن هذه المجالس عليها مسؤولية ربط المناطق العشوائية بالبنية التحتية إلا أن وقوع بعض هذه المناطق على أطراف المدن يحول دون توفير الخدمات والمرافق لهذه التجمعات.
4. يلاحظ أن عدداً من التجمعات العشوائية تقع على شاطئ البحر وهي: ملاحه أرض عنان، وسكنة الميناوي، والفرارة، والقرعان، وعزبة الندى، وملاحه خانيونس، وهذا الموقع المتميز على شاطئ البحر يزيد تمسك سكان هذه التجمعات بها مما يحول دون إجلاء هؤلاء السكان ونقلهم إلى مناطق أخرى بسهولة.
5. هناك مجموعة من التجمعات العشوائية التي تقع في أحياء راقية وحيوية ومهمة وعلى هذا تكون أسعار الأراضي المقام عليها هذه التجمعات مرتفعة جداً وهذا يجعل السكان يتمسكون بالسكن بهذه الأحياء.
6. هناك تفاوت في مساحة المناطق العشوائية إلا أن هناك تقارباً كبيراً بين عدد من المناطق العشوائية ولذلك يمكن تقسيم المناطق إلى عدة مجموعات لأن مثل هذا التقسيم يفيد عند إعادة التخطيط للمناطق حيث أن علماء التخطيط يفضلون إعادة تخطيط المناطق ذات المساحات الكبيرة التي تعطي مجالاً أكبر للتطوير وتوفير الخدمات، فالمناطق التي تبلغ مساحتها نحو (50) دونماً فأقل، بلغ عددها (24) تجمعاتاً أما التجمعات التي تتراوح مساحتها من (50) فأكثر (100) دونم تقريباً فبلغت (9) مناطق ويبلغ عدد المناطق التي تزيد مساحتها على (150)

(1) صالحة رائد "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة" - رسالة مقدمة لنيل الدكتوراة في الآداب من قسم البحوث والدراسات الجغرافية - جامعة الدول العربية - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - معهد البحوث والدراسات العربية - قسم البحوث والدراسات الجغرافية.

دونماً ثلاث مناطق فقط، ويبدو أنه من الأمثلة الجيدة للمناطق التي يمكن تطويرها تلك التي تبلغ مساحتها نحو (100) دونم فأكثر.

7. عدد السكان يختلف من تجمع لآخر وعليه يمكن تقسيم التجمعات العشوائية إلى مجموعات، فنجد أن معظم المناطق العشوائية يقل عدد سكانها عن (500) نسمة إذ يبلغ عددها (25) تجمعاً، ونجد تسع مناطق يتراوح عدد سكانها من (500 - 1000) نسمة ولم يقع ضمن الفئة التي يتراوح عدد سكانها من (1000 - 1500) إلا منطقة واحدة واحتوت الفئة الأخيرة والتي يزيد عدد سكانها على أكثر من (1500) نسمة على منطقتين ومن المؤكد أن المناطق التي ترتفع فيها أعداد السكان تكون بحاجة أكبر إلى توفير الخدمات وفي نفس الوقت يشكل عدد السكان الكبير عائقاً أمام تطوير المنطقة وإزالتها.

8. إن معظم المناطق العشوائية على أرض حكومية إذ بلغت مساحتها (892) دونماً بنسبة (44.6%) من إجمالي مساحة المناطق العشوائية، وينتشر على هذه الأراضي أكبر عدد من المناطق العشوائية أيضاً (23) منطقة (62.2%) من إجمالي عدد المناطق وتأتي في المرتبة الثانية أراضي بئر السبع والتي يعتبرها السكان ملكية خاصة ولكنها غير مسجلة بالطابو وتبلغ مساحة هذه الأراضي (505) دونم أي بنسبة (25.2%) من المساحة الإجمالية للمناطق العشوائية وتنتشر على هذه الأراضي خمس مناطق عشوائية فقط أي بنسبة (13.5%) من إجمالي عدد المناطق، أما الأراضي الخاصة فبلغت مساحتها (480) دونماً أي ما يعادل (24%) من إجمالي مساحة المناطق العشوائية وأقيمت على الأراضي الخاصة سبع مناطق عشوائية أي بنسبة (18.9%) من إجمالي عدد المناطق وتسجل أراضي الوقف الإسلامي أقل مساحة (125) دونماً بنسبة (6.2%) من إجمالي المساحة.

5.3 واقع الإسكان العشوائي في محافظات غزة⁽¹⁾:

هنالك (37) تجمعاً عشوائياً في قطاع غزة منتشرة بشكل متناثر منها ما هو خارج حدود النفوذ للبلديات والمجالس القروية، وهي عشوائية بكل ما تحمل الكلمة من معنى، فهي عشوائية في التخطيط والتنظيم تكاد تكون معدومة المرافق، وهذه التجمعات العشوائية قامت بالتعدييات على الأملاك الحكومية والوقفية والخاصة أحياناً بصورة تدريجية سريعة وبشكل غير مريح، و كان القصد من ذلك هو الإيواء بأي صورة كانت، وهناك يكمن الخطر في الوجه الحضري المفقود في هذه التجمعات وكذلك نقص شديد لرصيد أملاك الحكومة. (جدول 1.3)،

(1) جريدة محمد "المناطق العشوائية المشكلة وفاق الحل /وزارة الاسكان والاشغالا العامة (غزة) سنة 1996.

م	التجمع "المنطقة"	المدينة أو القرية	المساحة "دونم"	عدد المساكن	عدد السكان	نسمة/دونم	نسمة/مسكن	مسكن/دونم
1	عزبة بيت حانون	بيت حان نون	150	320	2240	14.9	7	2.1
2	عزبة أبو خوصة	بيت لاهيا	30	40	280	9.3	7	1.3
3	عزبة دواس	بيت لاهيا	70	180	1260	18	7	2.6
4	ملاحة أرض عنان	جباليا	30	40	280	9.3	7	1.3
5	المقبرة	جباليا	20	80	560	28	7	4
6	بئر النعجة	جباليا	50	106	742	14.8	7	2.1
7	الجورة	جباليا	50	50	350	7	7	1
8	مدينة الشهداء	غزة	20	40	280	14	7	2
9	المحطة	غزة	30	50	350	11.6	7	1.7
10	دوار الأشغال	غزة	10	60	420	42	7	6
11	سكنة الميناوي	غزة	10	30	210	21	7	3
12	الفرفارة	غزة	2	15	105	52.2	7	7.5
13	بركة قمر	غزة	100	100	700	7	7	1
14	المحطة	دير البلح	10	30	210	21	7	3
15	الحكر	دير البلح	100	70	420	4.2	6	0.7
16	البركة	دير البلح	50	50	350	7	7	1
17	الجعفر اوي	دير البلح	200	70	150	0.75	2.14	0.4
18	الحسائية	النصيرات	150	90	630	4.2	7	0.6
19	القرعان	الزوايدة	70	40	120	1.7	3	0.57
20	المصدر	المصدر	40	35	105	2.6	3	0.87
21	دبة 86	القرارة	100	50	290	2.9	5.8	0.5
22	أبو مدين	قرية المغرقة	35	50	350	10	7	1.4
23	المغرقة	قرية المغرقة	35	30	270	7.7	9	0.8
24	أبو مغصيب الشمالي	خان يونس	20	80	560	28	7	4
25	أبو مغصيب الجنوبي	خان يونس	20	60	560	28	9.3	3
26	ملاحة خان يونس	خان يونس	60	100	700	11.6	7	1.7
27	مسلك خان يونس	خان يونس	5	15	105	21	7	3
28	قيزان النجار	خان يونس	10	25	175	17.5	7	2.5
29	عزبة الندى	رفح	100	100	1000	10	10	1
30	عربية	رفح	50	60	420	8.4	7	1.2
31	ميراج	رفح	10	30	210	21	7	3
32	تل الفخاري	رفح	80	100	700	8.75	7	1.3
33	البيوك	رفح	80	180	2400	30	13.3	2.3
34	الشوكة (1) أبو معمر	رفح	50	30	100	2	3.3	0.6
35	الشوكة (2) أبو مصبح	رفح	55	20	180	3.2	9	0.4
36	شوكة الصوفي	رفح	100	50	450	4.5	9	0.5
37	سكة حديد رفح	رفح	10	20	100	10	5	2
	الإجمالي		2002	2476	18332			

جدول (1.3): التجمعات العشوائية في محافظات غزة المصدر: وزارة الحكم المحلي

3-5-1 واقع الفئات الاجتماعية التي تسكن التجمعات العشوائية:

هناك فئات مختلفة اجتماعيا واقتصاديا منها:

- فئات اجتماعية شبه معدومة وهي لا تملك أي مأوى وليس لها القدرة على شراء أرض أو شقة سكنية مما دفعها للتعدي على الأرض والبناء بالصفوح أو الخشب أو مخلفات البناء.
- فئات استغلت غياب القانون وقامت بالاعتداء على الأراضي العامة لبناء مساكن لها.
- فئات تملك الأرض ولكنها خارج حدود النفوذ ويمكن الاستفادة منها بخدمات ومرافق لقربها من مرافق حيوية.
- فئات خرجت من المخيمات نظراً لتدهور حالتها وضيقها.

3-5-2 واقع المرافق والخدمات:

لأي تجمع سكني لا بد أن تتوفر فيه عناصر الحياة الأساسية من مرافق وخدمات كي يؤدي الإنسان فيه دوره الحضاري، وهذه التجمعات العشوائية تقل فيها الخدمات الأساسية، إن لم تكن نادرة أو معدومة فليس هنالك من مدارس تخدمهم بصفة خاصة أو مراكز صحية أو مراكز تجارية أو مساحات خضراء، ولكن يتم اعتمادهم بزيادة العبء على المرافق والخدمات التي تخدم السكان داخل نفوذ المدن والقرى المجاورة لهذه التجمعات. ويترتب على ذلك مشوار سير طويل للمدارس وخصوصاً للأطفال الصغار مما يؤدي لحدوث مشاكل مرورية وحوادث سير، وعدم كفاءة عمل المدارس التي يتوافد إليها أبناء هذه التجمعات العشوائية، وكذلك الأمر بالنسبة للمرافق الصحية.

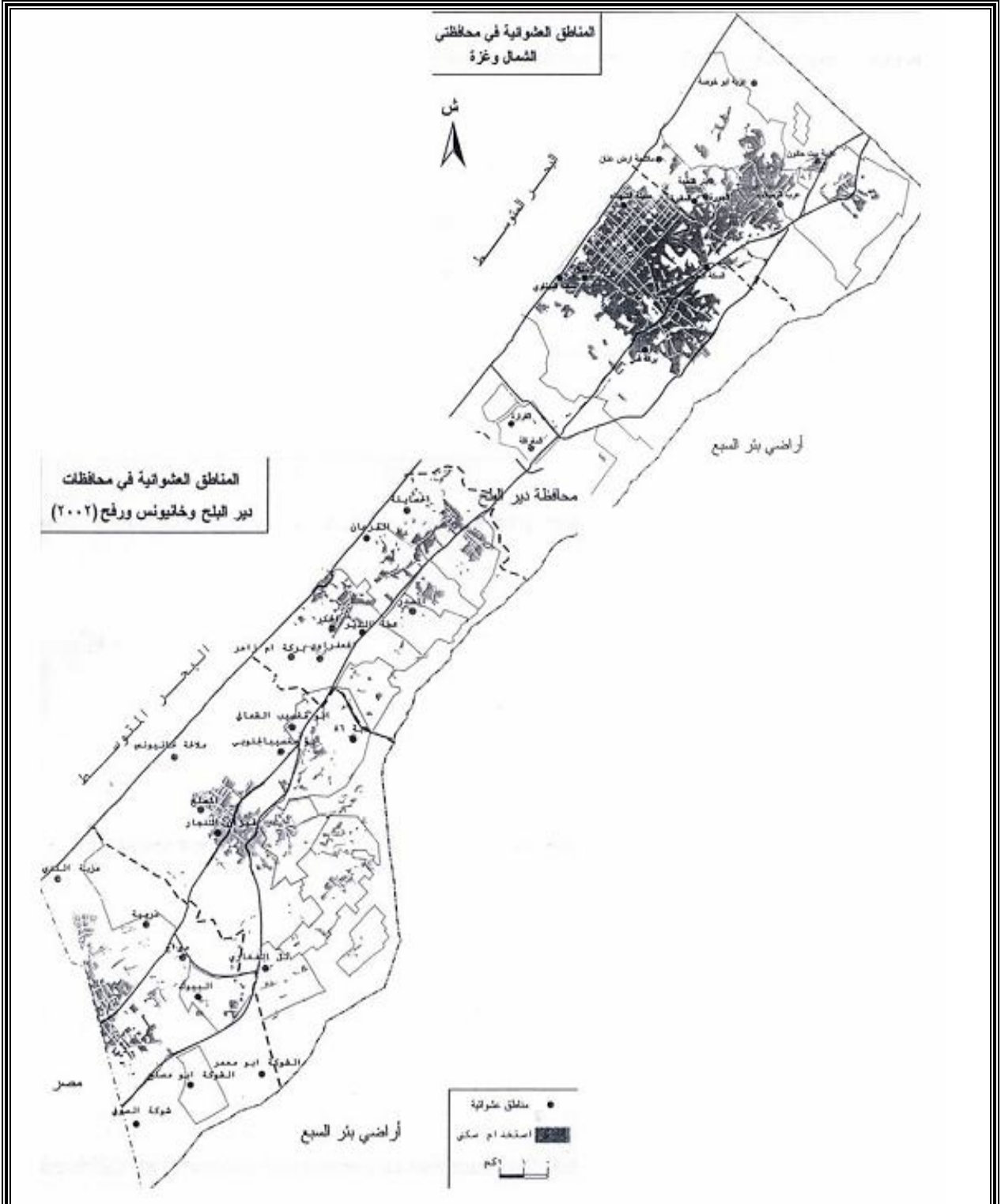
3-5-3 الواقع الاقتصادي للسكان:

هناك واقعان للسكان في هذه التجمعات السكانية:

- واقع اقتصادي ضعيف وذلك لأغلب قاطني هذه التجمعات وهم من يحتاج للحل والدراسة والاهتمام.
- واقع اقتصادي جيد ولكنه مستغل ومنتهز للفرص ويريد الاستيلاء على المزيد من الأراضي الحكومية.

والاعتماد الاقتصادي في هذه المناطق على العمل داخل الأرض المحتلة عام 1948 في الوقت ما قبل مجيء السلطة، ولكن قيود الاحتلال الإسرائيلي التي فرضت على القطاع أدت إلى عدم خروج هذه الطبقة العاملة إلى العمل مما أدى إلى كساد الحالة الاقتصادية وبالتالي تدهورها. كما أن بعضاً منهم يعملون في الزراعة في أراضي مجاورة لهم ولكنهم لا يتعدون

نسب بسيطة، بالإضافة إلى أن بعض العمال الذين يعملون داخل قطاع غزة يعملون بأجور بخسة لا تفي بالعيش ولا لتوفير مسكن.



خريطة رقم (2.3): توزيع المناطق العشوائية في قطاع غزة .. المصدر: المخطط الإقليمي لمحافظة غزة (بحث تأثير الاحتلال الإسرائيلي على العمارة والعمران في قطاع غزة)

6.3 مادة البناء المستخدمة في عشوائيات محافظات غزة:⁽¹⁾

حوالي (48.6%) من مساكن التجمعات العشوائية مبنية من الاسبست وتمثل هذه التجمعات في (عزبة أبوخوصة، عزبة بيت حانون، عزبة دواس، المقبرة، بئر النعجة، الفرارة، بركة أم القمر، أبو مدين، المغراقة، أبو مغصيب الشمالي، أبو مغصيب الجنوبي، عزبة الندى، ميراج، تل الفخاري، البيوك، أبو معمر الشوكة (1)، أبو مصبح الشوكة (2)، وشوكة الصوفي. أما التي تستخدم الاسبست والباطون فحظيت بالمرتبة الثانية إذ شكلت (19%) من إجمالي التجمعات وتمثلت في دوار الأشغال وسكنة الميناوي والقرعان والمصدر والحكر والجعراوي ودبة (86). فيما تشكل التجمعات التي تستخدم الاسبست والزينكو نحو (13.5%) وتمثلت في حفرة عباد الرحمن وميدان الشهداء والمحطة بغزة والمحطة بدير البلح وملاحة خانيونس، أما التجمعات التي تستخدم الباطون فتشكل (5.4%) فقط وتتوفر في منطقة الحسانية والبركة.

وبخصوص التجمعات التي تستخدم الصفيح كمادة بناء فتشكل 13.5 % وتوجد في مناطق ملاحة أرض عنان والمسلخ بخانيوس وقيزان النجار وعريبة وسكة حديد رفح. ونستنتج مما سبق أن معظم السكان يعانون من مستوى اقتصادي متدنٍ باستثناء بعض المناطق التي تستخدم الباطون في بناء مساكنها التي يتمتع سكانها بمستوى اقتصادي أفضل.

7.3 الخدمات والمرافق العامة في عشوائيات محافظات غزة:⁽²⁾

تعتمد عمليات التنمية العمرانية على توفر المرافق والخدمات لأن عدم توفرها يكون سبباً إلى انتشار الأمراض وتدهور صحة الإنسان ولعل هذا يستوجب دراسة الخدمات والمرافق المتوفرة ومدى كفايتها، ويتضح أن المرافق والخدمات غير متوفرة بشكل كامل في جميع المناطق المتصلة بالكهرباء عددها (23) منطقة أي بنسبة (62.2%) من إجمالي المناطق. أما فيما يتعلق بالمياه تتصل (28) منطقة بالشبكة العامة أي بنسبة (75.7%) ويعد مرفق الصرف الصحي من أسوأ المرافق إذ لا يتصل بشبكة الصرف الصحي سوى ثلاث مناطق فقط أي بنسبة (8.1%) من إجمالي المناطق وقد واجه الأهالي هذه المشكلة بالجهود الذاتية باعتماد الحفر الامتصاصية والمكشوفة إلا أن هذا النظام له أضرار وأثار سيئة على صحة الإنسان والبيئة.

(1) "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة" - رسالة مقدمة لنيل الدكتوراة في الآداب من قسم البحوث والدراسات الجغرافية - د. راند صالحه - جامعة الدول العربية - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - معهد البحوث والدراسات العربية - قسم البحوث والدراسات الجغرافية.

(2) المرجع السابق.

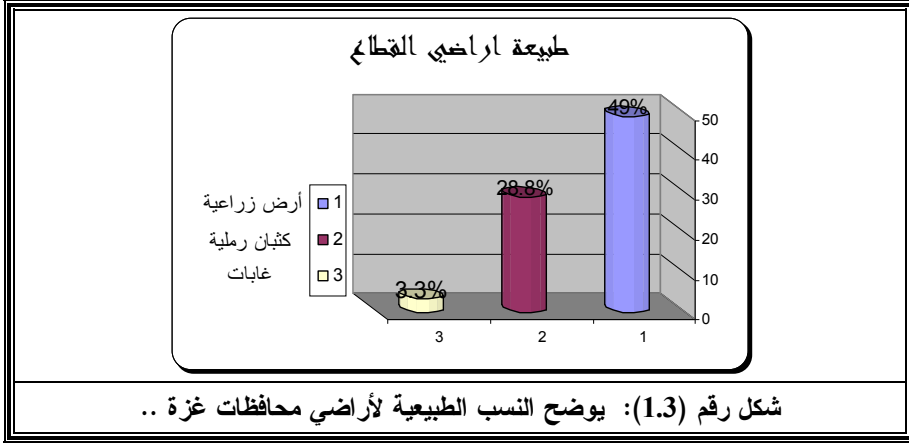
وبالرغم من المعاناة التي تواجه السكان من نقص المرافق وخاصة المياه والصرف الصحي فإن المناطق العشوائية في محافظات غزة أفضل من العشوائيات في بعض دول العالم. أما بالنسبة للوصول إلى المدارس بسهولة فلم تتحقق إلا لنحو نصف المناطق فقط أما الخدمات الطبية فهي قريبة لنحو (11) منطقة أي بنسبة (29.7%) أما المساجد فتوجد داخل التجمعات أو قريبة منها لنحو (23) منطقة أي بنسبة (62.2%) فيما تتوفر خدمات التسويق لنحو أربع مناطق بنسبة (10.8%).

8.3 التنمية الاجتماعية في قطاع غزة:

إن خطة التنمية الاجتماعية الشاملة تعمل على تطوير كل من المفاهيم الحضرية بشكل عام لكل من المدن الحضرية وبذلك المناطق المجاورة والتي تعتبر الامتداد العشوائي داخل قطاع غزة وعليه فإن الفكرة الأساسية للتعامل مع هذه المناطق برزت كأساس للتنمية الحضرية والعمرانية بشكل عام، والإسكان والإعمار بشكل خاص.

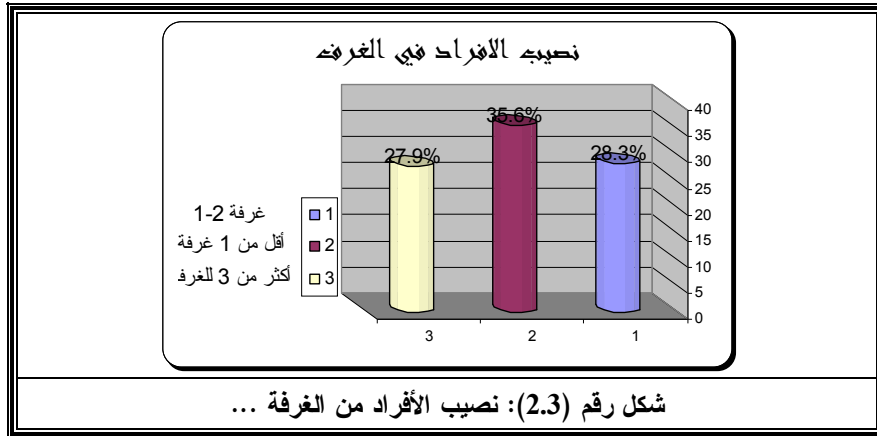
فمن الدراسة المبدئية لهذه المناطق يتضح أن قاطني هذه المناطق يعتبرون من فئات المجتمع المختلفة وخاصة من ذوي الدخل المحدود والمتوسط. ولو نزلنا لعين المكان لوجدنا أن هنالك (37) تجمعاً عشوائياً في قطاع غزة منتشرة بشكل متناثر منها ما هو خارج حدود النفوذ للبلديات والمجالس القروية، وهي عشوائية بكل ما تحمل الكلمة من معنى، فهي عشوائية في التخطيط والتنظيم تكاد تكون معدومة المرافق، وهذه التجمعات العشوائية قامت بالتعديت على الأملاك الحكومية والوقفية والخاصة أحياناً بصورة تدريجية سريعة وبشكل غير مريح، وكان القصد من ذلك هو الإيواء بأي صورة كانت، وهناك يكمن الخطر في الوجه الحضري المفقود في هذه التجمعات وكذلك نقص شديد لرصيد أملاك الحكومة.

وتبلغ مساحة قطاع غزة (365) كم² منها (49%) أراضٍ زراعية، (28.8%) عبارة عن كثبان رملية، (3.3%) غابات ومناطق مشجرة، وتبلغ نسبة الأراضي التي تسيطر عليها السلطة الوطنية الفلسطينية (74%) من المساحة الكلية للقطاع يعيش عليه حوالي (1.2) مليون نسمة، بكثافة تزيد عن ثلاثة آلاف شخص لكل كم² منهم (40%) يقطنون مخيمات اللاجئين الثمانية المنتشرة في أرجاء القطاع، والتي يبلغ مجموع مساحتها (51.000) دونماً. وهؤلاء يشكلون ما نسبته (56%) من اللاجئين المسجلين لدى وكالة الغوث، بكثافة سكانية تصل إلى (5000) فرد/ كم²، ترتفع أحياناً إلى (10,000) فرد/ كم². وتوفر وكالة الغوث مساكن تتراوح مساحتها بين (12-14) م² للأسرة المكونة من خمسة أفراد، وتقدم حجرتين للأسرة التي يزيد عدد أفرادها عن هذا العدد. (شكل 1.3)

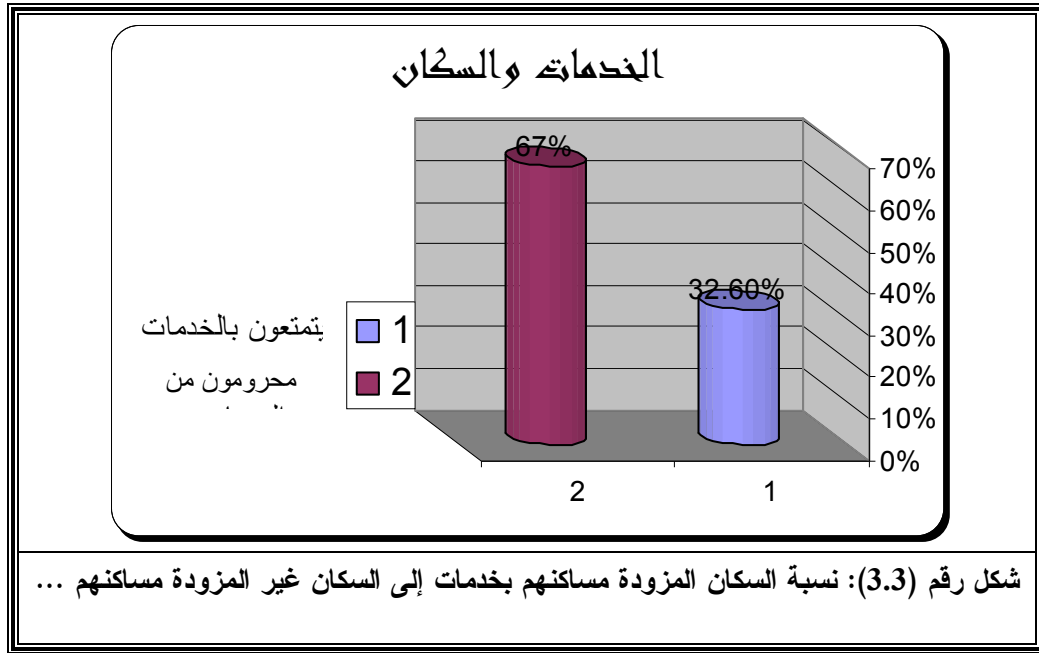


ويفتقر القطاع إلى الموارد الطبيعية الكافية في ظل احتلال القسم الأكبر من أراضيه ومياهه. ويعاني من نقص خدمات البنية التحتية الملائمة المتعلقة بإمدادات المياه والصرف الصحي وإدارة النفايات.

بلغ عدد الوحدات السكنية لعام 1996 م، في محافظات غزة (336,104) وحدة، وبلغ متوسط مساحة البيت في المخيمات (2م50)، و(2م96) في غزة، و(2م76) في الأماكن الأخرى، فيما بلغ عدد الغرف في الوحدة السكنية (1-2) في قطاع غزة، وحوالي (28.3%) ، فيما بلغ عدد غرف النوم في المسكن (1.9) غرفة، وحوالي (35.6%) من أسر المجتمع الفلسطيني تعيش في مساكن يوجد فيها غرفة نوم واحدة أو أقل. وقد بلغت نسبة إشغال الغرفة (6.6) فرداً في القطاع، كما أن (27.9%) من الأسر تعيش في مساكن ذات كثافة تزيد عن (3) أفراد للغرفة الواحدة، وقد بلغت النسبة في قطاع غزة (34.8%)، علماً بأن (30%) من الأسر الفلسطينية تتكون من (9) أفراد وأكثر منها (39.3%) في محافظات غزة. (شكل 2.3)



أمّا على صعيد الخدمات الأساسية المتعلقة بظروف السكن، تشير الإحصاءات الرسمية إلى أنّ (32.6%) من المساكن المأهولة في الأراضي الفلسطينية متصلة بالمياه والكهرباء والصرف الصحي، منها ما نسبته (23.8%) في الضفة الغربية، مقابل (49.5%) في محافظات غزة. (شكل 3.3)



9.3 مشاكل السكان في عشوائيات محافظات غزة⁽¹⁾:

1. يقطن معظم سكان هذه المناطق في مساكن غير صحية لافتقارها إلى الخدمات الأساسية وخاصة فيما يتعلق بالمياه الصالحة للشرب والصرف الصحي مما ينعكس على صحة الإنسان.
2. أدت شدة الازدحام وضيق الشوارع والتلاصق المكاني للمباني وضيق المسكن وانخفاض عدد الغرف واستخدام مواد رديئة في البناء والتي تحول دون عزل الأصوات إلى فقدان الخصوصية وتشير إحدى الدراسات إلى أن افتقار الخصوصية داخل الأسرة يؤثر على التنشئة الاجتماعية للأبناء كظهور أنماط من السلوك الانحرافي بين الأبناء بجانب مشاركة الأبناء والآباء في المنازعات التي تنشأ بينهم أو قد يؤدي إلى تدخل الجيران.
3. تربية الحيوانات والطيور إما داخل المساكن أو بجوار المسكن مما يعيق حركة السير بالإضافة إلى انبعاث الروائح الكريهة والتي يكون لها أثر على البيئة وصحة الإنسان وراحته.
4. يعاني أصحاب المساكن المسقوفة بالأسبست والصفائح من تسرب المطر إلى داخل المسكن ومن استقرار ماء المطر لفترة طويلة في المساحة المكشوفة من المسكن لعدم وجود صرف صحي.

(1) صالحة رائد "الاستخدام السكني للأرض في محافظات غزة" - رسالة مقدمة لنيل الدكتوراة في الآداب من قسم البحوث والدراسات الجغرافية - جامعة الدول العربية - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - معهد البحوث والدراسات العربية.

5. يشعر سكان هذه المناطق بعدم الاستقرار والأرق الدائم ولاسيما واضعو اليد خوفاً من ترحيلهم عن مساكنهم.

6. يواجه سكان هذه المناطق الازدحام السكاني بعدة طرق منها: الامتداد الأفقي نحو المناطق المحيطة بالمسكن وهذا يزيد من مساحة المنطقة العشوائية على حساب الأراضي المجاورة أو البناء في المساحة المكشوفة داخل حدود المسكن مما يكون له أثر سلبي على التهوية والتشميس داخل المسكن وإما الامتداد الرأسى للمساكن المسقوفة من الباطون ويكون ذلك ببناء غرفة أو أكثر تعلو سطح المسكن وهذا يسبب فقدان الخصوصية للمساكن المجاورة ومعاناتهم من المضايقات البصرية.

7. لا تتوفر أي اعتبارات للأمان في حالة الحرائق أو الحاجة إلى سيارات الإسعاف أو دخول سيارات الشرطة.

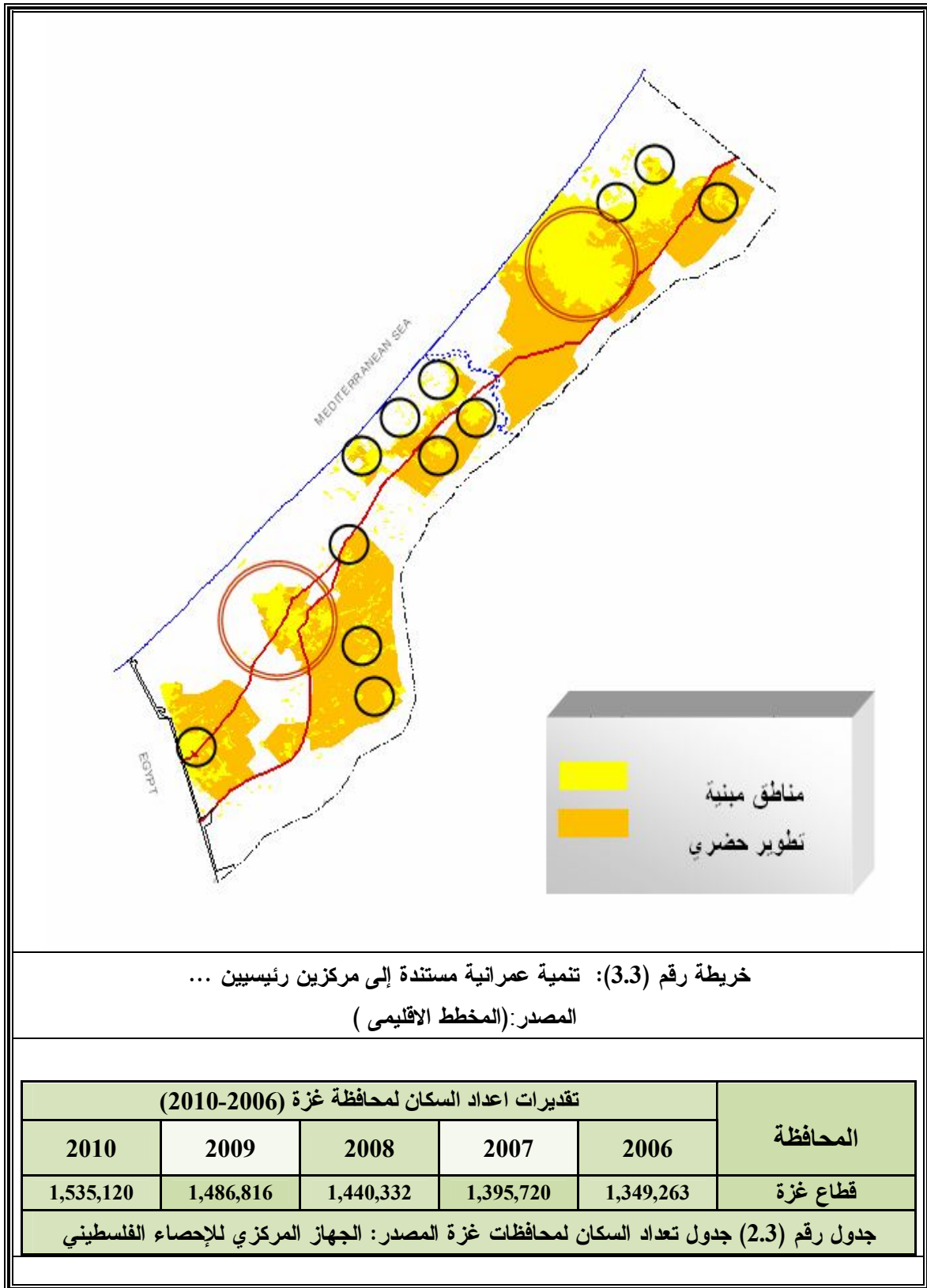
10.3 التوجهات المستقبلية للتنمية الحضرية⁽¹⁾:

للقضاء على العشوائيات اعتمد المخطط الحالي إلى خلق تدرج هرمي بين المراكز العمرانية المختلفة بناءً على الأدوار الاقتصادية والوظيفية لكل منها، والمبني بالأساس على تعزيز تواجد مركزين رئيسيين هما مدينة غزة في الشمال ومدينة خان يونس في الجنوب، مع ضرورة إنشاء مراكز فرعية مرتبطة بها من خلال شبكة مواصلات حديثة بحيث تمكن السكان من الوصول إلى الخدمات المختلفة بسهولة (خريطة 4.3)، وذلك من أجل تحقيق توازن أكبر بين التنمية الحضرية والريفية مع توفير حماية أكبر للموارد الطبيعية المختلفة ولتفادي التمدد الحضري العشوائي من خلال تركيز التمدد الحضري في عدد محدد من المناطق الرئيسية.

وبعد الانسحاب الإسرائيلي من مستعمرات قطاع غزة وأعاد أراضٍ جديدة للسيادة الفلسطينية والتي يمكن استغلالها لأغراض التنمية العمرانية المختلفة، إلا أن أي استخدام مستقبلي لهذه الأراضي يجب أن تأخذ التنمية المستدامة بعين الاعتبار. وقد تناول المخطط وبشكل خاص تحليل الخيارات المختلفة للنمو الحضري المستقبلي فيها وخاصة إمكانية التمدد العمراني في مناطق المحررات الجنوبية حيث توجد المساحة الأكبر من الأراضي التي تم الجلاء عنها (خريطة 4.3)، غير أنه خلص إلى النتيجة أن أي تمدد في هذا الاتجاه يتعارض مع أولويات حماية والحفاظ على الموارد الطبيعية الهامة الموجودة فيها (أحواض جوفية للمياه العذبة، مناطق زراعية ذات قيمة عالية، مناطق ذات خاصية جمالية وتراث ثقافي وطبيعي

(1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2007 - 2020

مميز). لذلك يجب التوجه بالتمدد العمراني لكل من مدينة خان يونس ومدينة رفح شرقاً نحو الأراضي الأقل حساسية والقيمة البيئية كما هو مبيناً في (خريطة 4.3).



11.3 ملكية الأراضي⁽¹⁾:

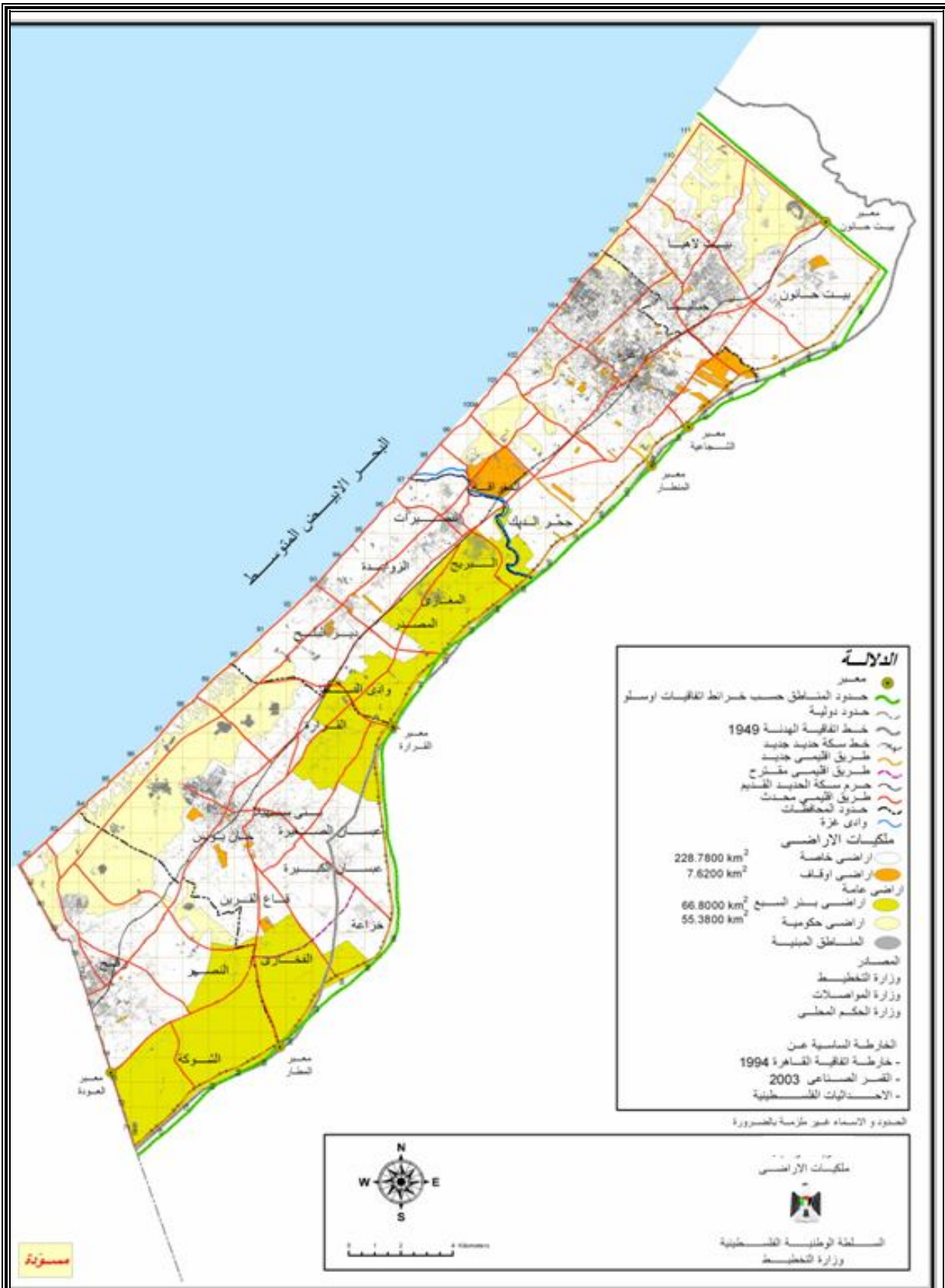
تصنف ملكيات الأراضي في محافظات غزة ضمن أربع فئات رئيسية: أراضي خاصة، أراضي أوقاف، أراضي بئر السبع، وأراضي حكومية. وكما هو مبين في (جدول 3.2) فإن معظم الأراضي هي ملكية خاصة.

النسبة المئوية	نوعية الملكية
63.9%	خاصة
2.1%	أوقاف
18.7%	أراضي بئر السبع
15.3%	حكومية

جدول رقم (3.3): يوضح التوزيع النسبي لملكيات الأراضي في محافظات غزة ... المصدر: (المخطط الإقليمي)

أضف إلى ذلك، وكما هو مبين في خريطة الملكيات (جدول 2.3)، فإن معظم الأراضي الحكومية موجودة خارج التجمعات السكانية، الأمر الذي يجعل من الصعب والمكلف في ذات الوقت على الجهات الرسمية المركزية منها والمحلية تخصيص الأراضي اللازمة للقيام بتنفيذ المشاريع العامة والمهمة مثل إنشاء المدن الصناعية والمناطق الحرة، محطات تنقية المياه والمياه العادمة، محطات توليد الطاقة، مكبات النفايات الصلبة، بناء المدارس، إنشاء مراكز الخدمات الصحية من عيادات ومستشفيات، وبناء الأبنية العامة والمتنزهات وأماكن الترفيه، إلخ. ولهذا فإنه من الواجب وضع الأنظمة والإجراءات الملائمة للتعامل مع هذه القضية وخاصة تحديث قانون استملاك الأراضي للمنفعة العامة والذي قد يشمل تعويض/ استبدال الأراضي الخاصة المراد استملاكها بأراضي حكومية وذلك من أجل تحقيق أهداف المخطط الإقليمي.

(1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2007 - 2020.



خريطة رقم (4.3): توضح توزيع ملكيات الاراضي في محافظات غزة ...

المصدر: (المخطط الاقليمي)

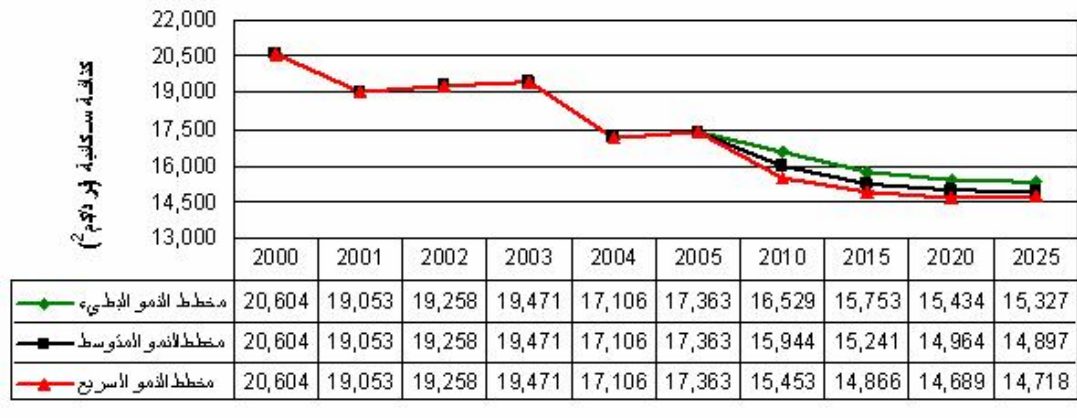
12.3 تحديات التنمية العمرانية وعملية التخطيط⁽¹⁾:

إن معظم التحديات والقيود التي تواجه التنمية العمرانية والتخطيط العمراني في فلسطين تعزى بالأساس إلى الاحتلال الإسرائيلي للأرض الفلسطينية وما ينتج عنه من عشوائيات ومعوقات وتشوهات في البنية العمرانية الفلسطينية والتي تشكل جملة من التحديات للمخطط الفلسطيني، أهمها التالية:

- عدم استقرار الوضع السياسي وضبابية استقرار الوضع المستقبلي.
- عدم السيادة الكاملة على الأرض.
- الفصل الجغرافي بين المناطق الفلسطينية.
- معوقات عمرانية خلقتها المستعمرات الإسرائيلية والطرق الالتفافية الجديدة.
- الزيادة السكانية المتوقعة وغير الواضحة وخاصة بالنسبة للعائدين.
- الاكتظاظ السكاني وندرة الأراضي التي يمكن استغلالها للتنمية الحضرية.
- البنية الديموغرافية للسكان الفلسطينيين حيث يشكل جيل الشباب غالبيتهم العظمى.
- محدودية الوصول للمصادر الطبيعية، وخاصة المياه مع الاستغلال العشوائي لمصادر المياه وتلوث المياه والتربة.
- ارتفاع معدلات البطالة ومحدودية فرص العمل.
- ارتفاع نسبة الفقر.



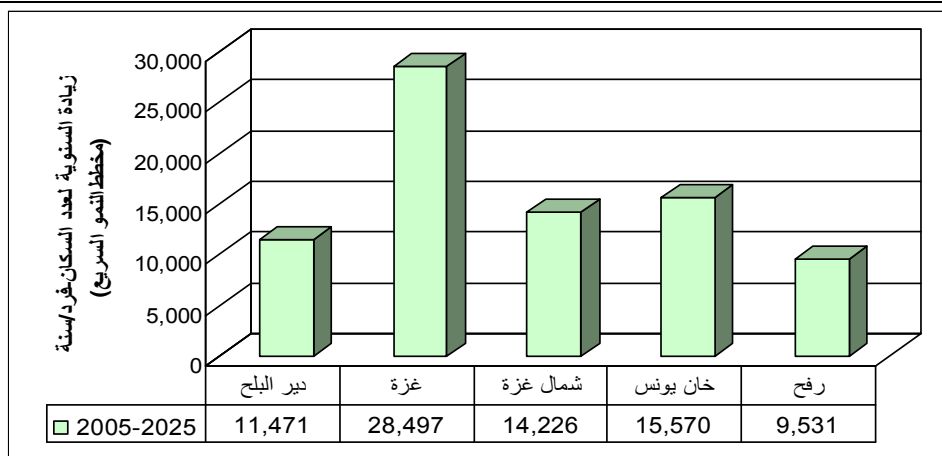
(1) المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2007 – 2020.



جدول (4.3) وحسب مخططات النمو العمرانية فإن معدل الكثافة العمرانية

% النمو العمراني من المساحة الكلية للمحافظة					السنة
خان يونس	دير البلح	غزة	شمال غزة		
111.6	57.1	73.6	60.4		المساحة الكلية
%16.4	%16.5	%20.7	%33.1	%22.9	2005
%22.5	%23.7	%29.0	%45.0	%32.1	2010
%41.2	%46.0	%54.4	%81.0	%60.4	2025

جدول (5.3) حسب مخطط النمو العمراني السريع فإن المساحة الكلية للمناطق العمرانية ستشكل من محافظات القطاع كما يلي:



شكل (4.3) وحسب مخططات النمو العمرانية فإن معدل الكثافة العمرانية المتوقعة في قطاع غزة

حتى عام 2025 م

13-3 الخلاصة:

من خلال العرض السابق تم التعرف علي الملامح الأساسية للمناطق السكنية المتدهورة ومعايير تحديد التدهور بها وتصنيف لأنماطها وأنواعها ، ومنها الإسكان الرسمي والإسكان غير الرسمي ، وركزت الدراسة علي الإسكان غير الرسمي وهو ما يقع خارج نطاق الإشراف الرسمي للأجهزة التخطيطية والإدارية ، وظهرت الحاجة الملحة إلي المسكن ، بعد خروج الاحتلال الاسرائيلي من قطاع غزة ، وقدمت السلطة الوطنية الفلسطينية، أصبحت الزيادة السكانية غير طبيعية ، مما أدى الي البحث عن مناطق للسكن . ومن خلال الدراسة أمكن التوصل إلي أن هناك العديد من الأسباب التي أثرت في ظهور وانتشار المناطق السكنية غير الرسمية في محافظات غزة وهي الأسباب الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والتشريعية.

ولقد تم التعرف علي أنواع المناطق السكنية غير الرسمية واختيار نوعية منها وأكثرها شيوعا وخطرا وهي " المناطق العشوائية " ، وتحديد المفهوم العام لمناطق الإسكان العشوائي وحجمه في محافظات غزة ، بالإضافة إلي سمات هذه المناطق العشوائية وهي سمات اقتصادية واجتماعية وعمرانية ، ومن ثم تم التوصل إلي ايجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي .

وقد أمكن التوصل إلي أن الإسكان العشوائي ظهر نتيجة تلقائية للحلول الذاتية كل حسب وجهة نظره وشكلت في مجموعها ما يشبه إمكانيات التفكير الجماعي ، أي أن هناك خصائص مشتركة تجمع بين هذه المناطق العشوائية من حيث أسلوب السكن والإنشاء وأسلوب العمران وما إلي ذلك ، مما أدى إلي وجود تأثير واضح لنمط السلوك الاجتماعي لسكان العشوائيات علي نمط السلوك العام مما أثر في تدهور البيئة بيئيا ومعماريا.

الفصل الرابع -
قرية المغرقة - حالة دراسية لعشوائيات
محافظات غزة

1.4 مقدمة

2.4 دراسات الوضع القائم

3.4 الدراسات السكانية

4.4 الدراسات العمرانية

1.4 مقدمة:

تختلف المجتمعات البشرية حسب اختلاف عاداتها وتقاليدها وثقافتها وكذلك مناخها وبالتالي تنعكس تلك الاختلافات علي شخصية المسكن سواء داخلياً أو خارجياً وعليه فإن شخصية المجتمع تظهر وتعبّر عن نفسها في تكوين الوحدة السكنية من خلال بعدين أساسيين : البعد الاجتماعي والبعد النفسي. وتحت مفهوم البعد الاجتماعي يتضح أن هذا البعد له علاقة بعامل الشخصية وهو بدوره يؤثر علي المسكن من خلال انعكاس شخصية الإنسان بتقاليد عاداته وسلوكه داخل الوحدة السكنية نفسها أو خارجها بحيث يتأثر الإنسان ويؤثر في البيئة المحيطة به حيث يمكن أن يتم التجانس بين مجموعة من أفراد المجتمع او عدم التجانس.

إن الضرورات الروحية للإنسان نجدها تنقسم إلي جزأين أساسيين:

1. ضرورات روحية رئيسية: مرتبطة باحترام الإنسان مثل الأمان والشخصية والعدالة والاحترام (security, identity, equity and respect)
2. ضرورات فرعية: مرتبطة بحقوق الإنسان وتشتمل علي حق الاختيار والمشاركة والمسئولية (Choice participation and responsibilities).

1.1.4 نبذة تاريخية:

تقع قرية المغرقة في وسط قطاع غزة والذي يمثل موقعاً استراتيجياً فهو حلقة الوصل بين قارة آسيا وقارة إفريقيا، تقع القرية المغرقة بمحاذاة وادي غزة، وهي التي نشأت فيها واحدة من أهم الحضارات الفلسطينية القديمة، وقرية المغرقة هي المكان الذي يقع فيه تل العجول الواقع على التلة الشمالية القريبة من وادي غزة (خريطة 4.1)، وقد أثير كثير من الجدل حول موضع ونشأة مدينة غزة منذ عصور ما قبل الميلاد واعتبر بعض المؤرخون كما يرى فلنדרز بتري أن تل العجول هو موقع هذه المدينة، شهدت منطقة تل العجول (المغرقة حالياً) تاريخاً حافلاً بالأحداث، فقد اعتبر العلماء مرحلة العصر الحجري والنحاسي في هذه المنطقة مرحلة انتقال إلى التطور التاريخي وظهرت مجموعة من الحضارات في هذه الفترة وقسمت هذه الحضارات الفلسطينية إلى مراحل ثلاث متصلة منها حضارة وادي غزة (تل العجول - المغرقة) ومنطقة أريحا "الطبقة الثامنة من تل أريحا" وتغطي هذه الحضارات فترة زمنية تمتد من نهاية العصر الحجري الحديث، وقد ارتبطت حضارة تل العجول بالحضارة المصرية من خلال ما اكتشفت من آثار ومنها الجعارين scarabs والتي تعكس بعض العادات والتقاليد للسكان كما تعكس جانباً من الظروف الاقتصادية.



اسم المشروع : الخرج المحلي لمنطقة تنظيم قرية المغرافة
 صاحب المشروع : اللجنة المحلية للتخطيط و البناء بمنطقة تنظيم قرية المغرافة
 جهة التصميم : اللجنة المركزية للتخطيط و بناء المدن بمنطقة غرب
 مساحة المشروع : 330 دونم

خريطة رقم (1.4): مخطط هيكل المغرافة.... المصدر: (وزارة الحكم المحلي)

المساحة (دونم)	النسبة (%)
3260.0	100.00
2050.0	62.88
670.0	17.48
61.0	1.87
47.0	1.44
26.0	0.80
60.5	1.85
40.0	1.23
27.0	0.83
378.0	11.60
0.50	0.02

- المفتاح**
- حدود مفرج التنظيم
 - منطقة زراعية
 - منطقة سكنية
 - منطقة تجارية
 - منطقة مبان عامة
 - منطقة خضراء
 - منطقة حرم الوادي
 - منطقة رياض و حدائق خفيفة
 - حرم سكة الحديدية
 - طريق ممتد
 - ممر حذاء بفرش 60 متر
 - رقم الطريق
 - الاتجاهات
 - عرض الطريق
 - النسبة المئوية
 - عند الفوهات المستطحة
 - للترافق العامة و المناطق الضواحي
 - عند الفوهات المستطحة
 - للترافق العامة و المناطق الضواحي

- تكون خطة استعمالات الاراضي المبينة على الخريطة و تصنيف مناطق و مساحات قسائم البناء و الارتدادات و الارتفاعات و هذه الوحدات و نسبة الاشغال و الشروط التنظيمية الاخرى في قرية المغرافة على النحو المبين في الجدول التالي مع مراعاة ان تكون مساحة البناء هي المساحة اقل التي توفرها نسبة الاشغال أو الارتفاعات

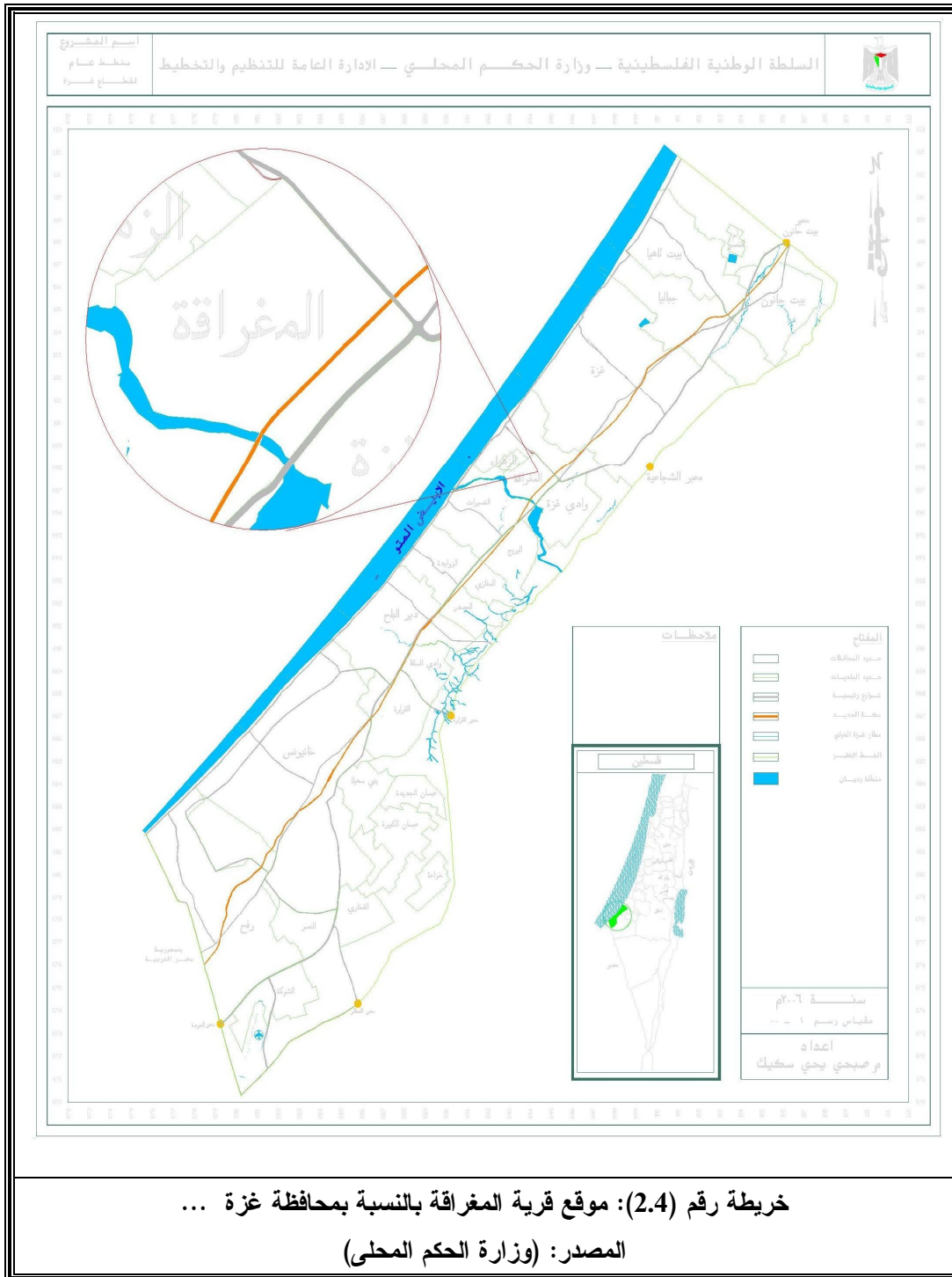
الارتفاعات	أقصى ارتفاع (m)	الحد الأقصى لارتفاع الطوابق	نسبة الاشغال في الاراضي	أقصى مساحة للبناء (m ²)	المنطقة
خلفي	20	3	أرضي و أرضي	250	مناطق سكنية
جانب	8	5	أرضي و واحد	5000	سكن زراعي
أمامي	22	2	أرضي و أرضي	250	المركز التجاري الرئيسي
حسب حد البناء التنظيمي للشارع	22	2	أرضي و أرضي	250	المحاور التجارية
حسب لوائح لعمق 12م حد الشارع التنظيمي الجارية تم ارتداد 1م	22	2	أرضي و أرضي	250	مناطق سكنية
ملاحظة: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة لحين اعطاء مشروع تفصيلي للبناء المقترح					
المناطق الخضراء: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة اطلاقاً					
منطقة حرم الوادي: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة اطلاقاً					
منطقة رياض و حدائق خفيفة: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة الا من خلال مشروع تفصيلي					
حرم سكة الحديدية: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة اطلاقاً					
المساحات القائمة: لا يسمح بالبناء في هذه المنطقة اطلاقاً					

تعتبر تل العجول مدينة عربية كنعانية ذات حضارة ففي المرحلة الأولى من عصر البرونز (3400 - 3000 قبل الميلاد) ازدهر بناء المنازل والبيوت العامة وظهور الأواني الفخارية في حضارة تل العجول، وبدأت هذه المدينة كحال بقية المدن العربية الكنعانية في فلسطين، في جبالها وسهولها تتخذ من موضع التلة (النظام الأوروبوليسي) متخذة من موضعها على فم الوادي وعند أقصى اتساع لمجراه ميزة دفاعية بلورها موقعها الهام كمدخل رئيسي نحو الأراضي الكنعانية الساحلية وبوقوعها بالقرب من ساحل البحر الأبيض المتوسط مما حدا بسكانها نحو المزيد من الاهتمام فأقاموا حولها سوراً ضخماً يحيط بها، ووظيفياً استطاعت تل العجول "أن تقوم بوظائف عدة - كسوق محلية وكحصن وملجأ وقت الخطر بالإضافة إلى مكان للعبادة. في ما قبل العصر البرونزي الوسيط واصل المصريون حملاتهم واتصالاتهم بالعرب الكنعانيين في فلسطين وكانت مدينة تل العجول من المدن التي قاومت بعنف الغزو الفرعوني ومن المواقع العربية الكنعانية التي كانت منتشرة ولها شأنها في فترة الهكسوس في جنوب فلسطين وبالقرب من تل العجول هي تل الفارعة آخر معاقل الهكسوس ومع نهاية هذا العصر سقطت هذه المدينة وكان لانهازم الهكسوس أثره في تدمير مدينة تل العجول إذ يعتبر ذلك العلامة الفارقة في حياة المدينة الأمر الذي جعل سكان هذه المدينة يتوجهون شمالاً مكونين بذلك النواة الأولى لمدينة غزة الحالية وفي عصر الفلسطينيين الذين استوطنوا فلسطين حيث جاءوا من جزيرة بالستا إحدى الجزر اليونانية، حافظت تل العجول على مكانتها فقد عثر على محرقة لصهر الحديد، يؤكد هذا مكانة تل العجول كثرغ فلسطيني وقلعة حصينة تمولهم بالصناعات المختلفة⁽¹⁾.

• موقع المغرقة:

تقع المغرقة جنوب غرب مدينة غزة، على خط إحداثي محلي شمالي (97.63) وخط إحداثي محلي شرقي (94.10) وترتفع عن سطح البحر 20م، وتبعد عن مدينة غزة (7) كم وتبلغ مساحتها الكلية (3400) دونم، وتحيط بمنطقة المغرقة أراضي مدينة غزة من جهة الشمال، بينما يحيطها من الغرب مدينة الزهراء والبحر الأبيض المتوسط ومن الجنوب مخيم النصيرات، ومن الشرق منطقة جحر الديك وشارع صلاح الدين. (خريطة 2.4)

(1)المبيض،سليم عرفات .غزة وقطاعها،مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب.1987





● نشأة بلدية المغراقة:

بناءً على الصلاحيات الممنوحة لوزير الحكم المحلي ورئيس مجلس التنظيم الأعلى وبتاريخ 1996/4/8 بناءً على الطلب المقدم من اللجنة المركزية للتنظيم والبناء فقد تقرر أن تنشأ بمنطقة المغراقة قرية زراعية تسمى قرية المغراقة تخضع لأحكام قانون إدارة القرى رقم (23) لسنة 1944 المعمول به في محافظات غزة، وتعتبر لجنة المشاريع المشكلة مجلساً لقرية المغراقة⁽¹⁾.

2.4 ملكيات الأرض:

تعتبر أرض فلسطين أرض وقف إسلامي فيما عدا الملكيات الخاصة، أوقفها عمر بن الخطاب عندما فتحها سنة (16) هجري، تعود رقبته لأجيال المسلمين قاطبة عبر الأزمان، وفي أواخر القرن التاسع عشر ومع تدهور أوضاع الدولة العثمانية الاقتصادية، أصدرت السلطات العثمانية عام 1856 قانون الأراضي العثماني، وقد قسمت الأراضي في ظل هذا النظام إلى:

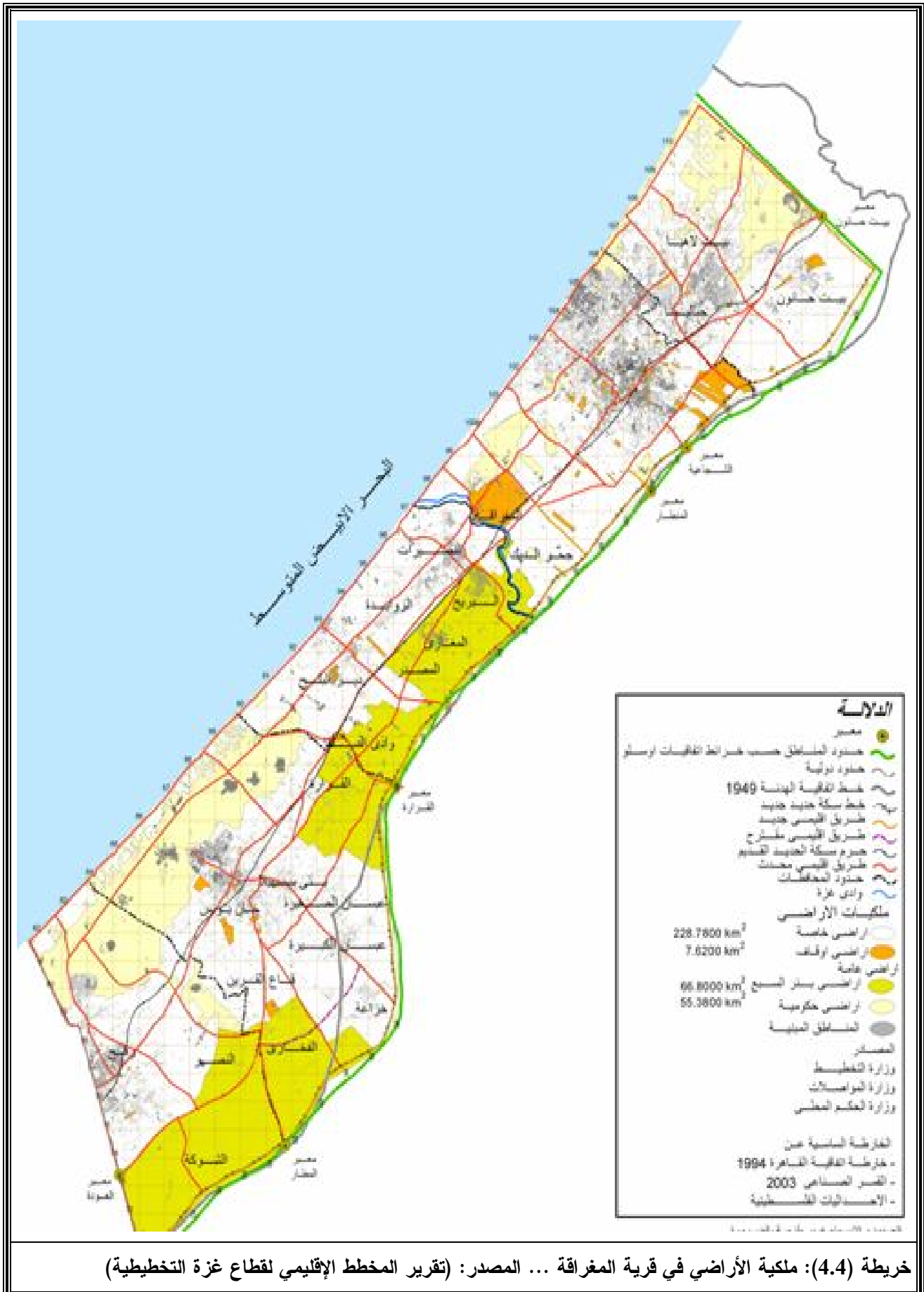
(1) "الوقائع الفلسطينية 1996 م" اللجنة المركزية للتنظيم المدن.

■ الأراضي المملوكة، الأراضي الأميرية، أراضي الوقف، الأراضي المتروكة، الأراضي الموات.

● ملكية أراضي المغرقة:

أما قرية المغرقة فهي مثار جدل ونزاع كقضية قانونية منذ (100) عام وخاصة في القدس وقد قدمت أوراقها إلى القضاء الفلسطيني، وهي بانتظار قرار يفصل نزاعاً بين وزارة الأوقاف والشؤون الدينية التي تعتبر أن معظم أراضي القرية وبنسبة كبيرة وفقاً لإسلامياً (انظر شكل 3.4)، وبين المواطنين الذين يرون أنها ملكية لهم لحوزتهم بعض الأوراق القانونية وفيها تحكم المحكمة بين أطراف أخرى متنازعة على الملكية (نزاع بين آل أبو كميل وشحبير عام 1235 هجري) وحسب بلدية المغرقة " أن الأرض الواقعة خلف الطريق الدائري للبلدية شارع رقم (23) مروراً بالمنطقة التي تشرف على شارع صلاح الدين، وانتهاء بمنطقة بلوك (617) هي أرض طابو أما قسيمة (94) وما يسمى شارع السكة فهي أرض حكومية فقط وأن أراضي الوقف تشغل المنطقة الواقعة بين منطقة الامتداد من وادي غزة جنوباً وحتى شارع الشهداء شمالاً وشارع رقم 3 غرباً وحتى طريق الالتفاف، شارع رقم (23)، وحسب سلطة الأراضي "على لسان مديرها الدكتور فارس أبو معمر، تأكيد حقيقة ما صرحت به البلدية موضحة أن القطعة (669) والتي تسمى الركاب والقطعة (670) والتي تسمى منطقة (أم فرحات) وتشمل معظم أراضي المغرقة أي مساحته (2888) دونم هي أرض وقف إسلامي وأنها مسجلة من قبل 1956 باسم مأمور أوقاف غزة نيابة عن جامع سيدنا هاشم. كما صدر الحكم بانها وقف لصالح مسجد السيد هاشم. كما يوجد تواصل بين وزارة الاوقاف والحكومة التركية للحصول على وثائق الخاصة بالارض⁽¹⁾.

(1) "جربوع دعبد الكريم اسماعيل - وكيل وزارة الاوقاف والشؤون الدينية (غزة).



3.4 دراسات الوضع القائم

تقوم هذه الدراسة بوصف وتحليل الوضع القائم لمنطقة المغرقة كأحد مناطق السكن العشوائي من خلال مسح شامل للظروف الطبيعية والدراسات السكانية ودراسات البنية التحتية والمرافق مع تسليط الضوء على حالة المباني القائمة ويعطي الجدول الآتي صورة عن التركيب السكاني والعمراني للمنطقة. (جدول 4.1)

النسبة	العدد	البيان
	6537	عدد السكان
	2 شخص / دونم	الكثافة السكانية
	3260 دونم	مساحة النفوذ
21.63 %	705 دونم	مساحة المنطقة العمرانية
1.32 %	40 دونم	مناطق الورش والصناعات
64.71 %	2110 دونم	المناطق الزراعية
0.83 %	27 دونم	حرم السكة الحديد
11.6 %	378 دونم	طرق هيكلية

جدول رقم (1,4): جدول التركيب العمراني والسكاني لقرية المغرقة
المصدر: (المخطط الهيكلي للقرية)

1.3.4 الدراسات الطبيعية:

A- المناخ:

درجة الحرارة: المعدل اليومي لدرجات الحرارة (25) درجة مئوية صيفا، (13) درجة مئوية شتاء والمعدل اليومي لدرجات الحرارة القصوى تتراوح ما بين (17) درجة إلى (29) درجة والمعدل اليومي لدرجة الحرارة الدنيا من (9) درجة إلى (21) درجة صيفا، كما أن درجات الحرارة تتزايد.

معدل سقوط الأمطار: معدل سقوط الأمطار في قطاع غزة تتراوح ما بين (200-900) مم ومعدل سقوط الأمطار السنوي للفترة 1967-1992 كان (405) مم، يمر القطاع بمواسم ندرة أمطار في بعض السنوات وقد تناقصت كمية سقوط الأمطار من (450) مم ليصل إلى معدل (200) مم، معظم كميات الأمطار تسقط في الفترة بين أكتوبر إلى نهاية مارس والفترة ما بين مايو وسبتمبر لا تسقط فيها الأمطار.

الرطوبة: معدل الرطوبة النسبية اليومي تتراوح ما بين (65%) في النهار و(85%) في الليل صيفاً وبين (60%) و(80%) شتاءً.

B-الرياح: الرياح الموسمية في الصيف تكون من جهة الشمال الغربي بسرعة (3.9) m/s وفي الليل تكون سرعة الرياح نصف هذا المعدل، وفي الشتاء يكون اتجاه الرياح جنوب غربي ومعدل السرعة (4.2) m/s، الرياح العاصفة تكون في الشتاء وتصل سرعتها إلى أكثر من (18) m/s من الجهة الجنوبية الغربية.

C-التضاريس: تمتاز المغرقة بانبساط أراضيها وترتفع أعلى نقطة فيها عن سطح البحر متر وتميل بشكل تدريجي باتجاه الجنوب حيث وادي غزة وأعلى منطقة فيها منطقة تل العجول والذي كان موضعاً لغزة القديمة.

D- الجيولوجيا ونوع التربة: تعتبر أراضي المغرقة أرضاً خصبة بسبب التربة الطينية الموجودة فيها بمساحات كبيرة وتحتوي المغرقة على الكثبان الرملية التي تمتد في الجانب الشمالي الغربي بمحاذاة منطقة الزهراء وأبو مدين ويتواجد في المنطقة بشكل قليل تربة الكركار في تل العجول والذي تم اقتطاع جزء كبير منه، هذا التنوع في جيولوجيا المنطقة أعطى اختلاف في استغلال هذه المنطقة من حيث النشاط الإنساني وخاصة النشاط الزراعي.

2.3.4 الدراسات السكانية:

1- الكثافة السكانية العامة:

وهي أبسط أنواع المقاييس المستخدمة في دراسات السكان وتعني ببساطة عدد السكان في وحدة مساحية معينة وتسمى أحياناً بالكثافة السكانية الخام، الكثافة السكانية الخام = جملة عدد السكان في منطقة ما/ المساحة الكلية لهذه المنطقة، وبالتالي نكون الكثافة السكانية الخام في قرية المغرقة = (6537 / 3260) دونم = 2 شخص/ دونم.

متوسط حجم الأسرة	عدد الأسر	الجنس		
		المجموع	أنثى	ذكر
6.8	955	6537	3181	3356

جدول رقم (2.4) جدول التكوين الأسري المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

2- التركيب العمري والنوعي:

تعد دراسة التركيب العمري والنوعي على قدر كبير من الأهمية في دراسة السكان ذلك لأنها توضح الملامح الديموغرافية للمجتمع ذكور وإناث وتحدد الفئات المنتجة فيه والتي تقع

على عائقها عبئ إعاقة باقي أفرادها وكذلك فإن التركيب العمري والنوعي نتاج للعوامل المؤثرة في النمو السكاني من مواليد ووفيات وهجرة.

A. التركيب العمري:

تعد بيانات السن كما تسجلها التعدادات السكانية المصدر الرئيسي لدراسة التركيب العمري، غير أن هذه البيانات لا تمثل الحقيقة كاملة وذلك راجع للخطأ في ذكر الأعمار بدقة، وفي العمل التخطيطي لا يراعى تساوي الفئات بل حالة كل فئة لأغراض تخطيطية وقد ينقسم السكان إلى ثلاث فئات عمرية عريضة سواء كانت أرقامها مطلقة أو نسبة مئوية من جملة السكان وهذه الفئات هي:

- فئة صغار السن من (صفر - 14) وهذه تمثل قاعدة الهرم السكاني وتتصف بأنها غير منتجة كما أنها أكثر تأثيراً بعامل المواليد والوفيات.
- فئة متوسطي السن (15-64) وهي الفئة المنتجة في المجتمع كما أنها الفئة التي تسهم في نمو السكان وتعتمد على الفئتان الأخرتان وهذه الفئة هي الأقدر على الحركة والهجرة.
- فئة كبار السن (65 سنة فما فوق) وهي لا تعد فئة منتجة وتشمل أيضاً أعداد كبيرة من الذكور والإناث.

B- التركيب النوعي:

ويقصد به تركيب السكان من حيث عدد الذكور والإناث وبالرغم من أن أعداد الذكور والإناث متباينة تبايناً واسعاً في المجتمعات المختلفة فإن دراسة التركيب النوعي ناحية عامة في دراسة السكان وذلك لما لهذا التركيب من نتائج على دراسة العمالة والهجرة وتوازن الجنسين في المجتمع وتتاثر نسب النوع في المجتمعات زيادة ونقصاناً ببعض العوامل التي أهمها:

- الهجرة الوافدة أو المغادرة لكل من الذكور والإناث.
- تباين معدل الوفيات بالنسبة لكلا النوعين في الأعمار المختلفة.
- الأخطاء في البيانات التي يشملها التعداد مثل النقص في تسجيل عدد الإناث.
- الحروب التي تؤدي إلى زيادة كبيرة في وفيات الذكور.

3- التركيب حسب الحالة التعليمية:

بموجب هذه الدراسة تظهر التعدادات السكانية لتوزيع السكان لتبين حالة التعليم والمستوى التعليمي موزعة حسب العمر والنوع حتى يسهل حسابهما للذكور والإناث تعطي هذه الدراسة مؤشراً لمستوى المعيشة ومقياساً للحكم على التطور الثقافي والاجتماعي بالإضافة إلى ذلك فإنها تعد ذات أهمية خاصة في التنبؤ بالاتجاهات التعليمية المستقبلية.

ينقسم السكان حسب درجة التحصيل العلمي إلى (درجة الإلمام بالقراءة والكتابة، مرحلة أساسية، تعليم إعدادي، تعليم ثانوي، تعليم جامعي، تعليم فوق جامعي).

يعطي هذا التقسيم دلالة هامة لقدرة البلد على التنمية الاجتماعية والاقتصادية كما يحدد الاحتياجات المتوقعة مستقبلاً من المتعلمين حسب الأنشطة الاقتصادية المختلفة أو تحديد الاستثمارات في الأنشطة الاقتصادية التي يمكن استيعاب الأعداد النشطة والمتعلمة من السكان. (جدول 4.3)

وضع التعليم												
Sex	Illite rate	Can Read and Write	Elementary	Preparatory	Secondary	Associate Diploma	Bachelor	Higher Diploma	Master	Ph.D	Not Stated	Total
M	141	216	267	222	156	44	70	1	2	1	-	1120
F	294	165	245	191	150	30	31	-	-	-	7	1113
T	435	381	512	413	306	74	101	1	2	1	7	2233

جدول رقم (3.4) وضع مستويات التعليم في منطقة المغرقة المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

4- التركيب الاقتصادي (المهني) للسكان:

تعد دراسة التركيب الاقتصادي من العناصر الهامة في دراسة تركيب السكان فيمكن من خلال هذه الدراسة تحديد ملامح النشاط الاقتصادي وأهمية عناصره وارتباطها بظروف البيئة الجغرافية كذلك يمكن الوقوف على نسبة العمالة وحجمها وأهميتها وخصائصها المتعددة. اعتماداً على المفهوم الأساسي للنشطين اقتصادياً لذلك يمكن تعريفهم بوجه عام على أنهم الأفراد الذين يشتركون في تقديم العمل لإنتاج السلع الاقتصادية والخدمات ويتضمن ذلك ليس فقط العاملين وقت إجراء التعداد وإنما القادرين على العمل ولم يباشروه وعلى ذلك فإن القوة البشرية في المجتمع يمكن تقسيمها إلى قسمين:

■ أفراد داخلون في القوة العاملة.

■ أفراد خارجون عن القوة العاملة.

وفي قرية المغرقة يعمل كثير من السكان في الزراعة والبعض منهم كان يعمل داخل الخط الأخضر ونسبة قليلة منهم موظفين في الدوائر والوظائف الحكومية⁽¹⁾. (جدول 4.4)

¹ الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني (غزة)

النشاط الاقتصادي										
Economically Active					Not Economically Active					
Unemployed Ever Worked		Unemployed Never Worked	Total	Students	House Wife	Unable to Work	Not Working & Not Look for work	Total	Not Stated	Total
M	173	133	684	338	-	69	19	430	6	1120
F	1	23	49	275	659	70	30	1055	9	1113
T	403	174	156	733	613	659	139	25	1485	2233

جدول رقم (4.4) وضع النشاط الاقتصادي في منطقة المغرقة المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

5- الحالة الاجتماعية:

تعطي دراسة الحالة الاجتماعية مؤشر للتركيب الأسري وتسهم هذه الدراسة في تخطيط قطاع الإسكان وذلك من خلال بيان الحالة الاجتماعية في القرية. (جدول 4.5)

الحالة الاجتماعية والجنس											
Never Married		Legally Engaged		Married		Divorced		Widowed		Total	
Male	Female	Male	Female	Male	Female	Male	Female	Male	Female	Male	Female
442	363	7	2	566	596	3	13	6	60	1025	1037

جدول رقم (5.4) جدول الحالة الاجتماعية والجنس المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

6- دراسة الهجرات في القرية:

تعتبر الهجرة من العوامل الرئيسية التي تفسر التفاوتات في معدل نمو السكان وخاصة في مناطق النمو الريفية التي تظهر فيها عوامل الطرد وال جذب واضحة فتزداد الهجرة إلى الريف كلما توافرت عوامل الاستقرار البشري من أرض زراعية وبيئة طبيعية وبشرية تؤثر في النشاط، لقد كانت قرية المغرقة أحد الأماكن التي توجه إليها المهجرون الفلسطينيون عام 1948 م لكن عندما قامت وكالة الغوث بإنشاء مخيم النصيرات احتوى هذا المخيم اللاجئين وبسبب مجاورة هذا المخيم للقرية فقد انتقل إليها بعد دخول السلطة الوطنية الفلسطينية إلى قطاع غزة عام 1994 الكثير من اللاجئين وقد قاموا بشراء أراضي تم سكانها وزاد عددهم بعد انسحاب إسرائيل من المستوطنات الموجودة في غزة. (جدول 4.6)

تعداد اللاجئين						
Refugee		Not Refugee		Not Stated		Total
Number	%	Number	%	Number	%	
2877	79.7	733	20.3	1	0.0	3611

جدول رقم (6.4) جدول تعداد اللاجئين المصدر: تعداد اللاجئين للإحصاء الفلسطيني

3.3.4 الدراسات العمرانية:

A- البنية التحتية والخدمات والمرافق: 1- البنية التحتية:

- إن بلدية المغرقة في هذا الوقت لا تمتلك مصدراً كافياً لمياه الشرب حيث أنه يوجد لها بئر مياه وحيد في المنطقة الغربية بالقرب من مدينة الزهراء أما شبكة المياه فهي تصل إلى كل مناطق القرية وغالبية بيوتها. (جدول 4.7)

توصيل شبكة المياه								Total
Public Network		Private System		No Piped Water		Not Stated		
Number	%	Number	%	Number	%	Number	%	
-	0.0	277	61.4	174	38.6	-	0.0	451

جدول رقم (7.4) جدول شبكات المياه المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

المنطقة بحاجة ماسة لخزان مياه كبير لملئه وإعادة ضخ مياه الشرب للمواطنين، و كذلك في حاجة لمحطة تحلية حيث أن الماء في باطن الأرض مالح.

- إن الطاقة الكهربائية لا تتوفر في كل أيام الأسبوع أو في كل ساعات النهار وذلك بحجة عدم قدرة شركة الكهرباء وسلطة الطاقة على توصيل الكهرباء 24 ساعة يومياً وفي كل أيام الأسبوع. (جدول 4.8)

توصيل شبكة الكهرباء								Total
Public Network		Private Generator		No Electricity		Not Stated		
Number	%	Number	%	Number	%	Number	%	
305	67.6	23	5.1	123	27.3	-	0.0	451

جدول رقم (8.4) توصيل شبكات الكهرباء المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

- عدم وجود شبكة مجاري للقرية وتقتصر على الخط الرئيسي الذي تم تنفيذه في الطريق الرئيسي في القرية. (جدول 9.4)

توصيل شبكة المجاري								Total
Public Sewage System		Cesspit		No Sewage System		Not Stated		
Number	%	Number	%	Number	%	Number	%	
-	0.0	410	90.9	40	8.9	1	0.2	451

جدول رقم (9.4) جدول توصيلات شبكة الصرف الصحي المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني

- يجري الآن تنفيذ مضخة للصرف الصحي في الجانب الجنوبي الغربي من المنطقة بجانب المدخل الرئيسي لقرية المغراقة وبالقرب من وادي غزة ومن المفترض أن تضخ هذه المحطة مياه المجاري إلى الوادي.
- تضخ شبكات الصرف الصحي الخاصة بالمعسكرات الوسطى حالياً مياه المجاري في وادي غزة مسببة بذلك مكرهة صحية ومستقفاً كبيراً وكارثة بيئية.
- سوء حالة الطرق القليلة الموجودة مع عدم فتح الطرق المخططة بموجب المخطط الهيكلي لبلدية المغراقة وعدم وجود طرق زراعية معبدة حيث أن القرية ذات طابع زراعي في الغالب.

2- الخدمات والمرافق:

- نقص شديد في المدارس لمختلف مراحل التعليم مع العلم بأن الموجود من المدارس لا يخدم بلدية المغراقة.
- يوجد مستوصف واحد في كل قرية المغراقة، ويقتصر عمله في الفترة الصباحية ويقوم بتلبية حاجات سكان القرية جزئياً.
- لا توجد مساحات خضراء أو متنزهات أو ملاعب رياضية أو حدائق ولا حتى للأطفال لسكان المغراقة.
- يوجد في المنطقة (4) رياض أطفال.
- عدم وجود مركز تدريب مهني للشباب أو الفتيات لتعليمهم الحرف والمهن التي تخدم قريتهم أو المنطقة ككل.
- نسبة بطالة عالية بين الشباب رغم وجود نسبة كبيرة منهم متعلمين تعليم جامعي.
- نقص في المساجد ودور تحفيظ القرآن وأحكام التلاوة والتجويد حيث أن سكان هذه القرية محافظين ومتدينين.
- عدم تلبية المنطقة لحاجات فئة الشباب إذ تحتاج المنطقة لملاعب كرة قدم أو منطقة رياضية كاملة.
- عدم وجود نشاطات اجتماعية وثقافية لذا تحتاج هذه البلدية لمركز ثقافي.
- عدم وجود مركز أو سوق تجاري إذ يضطر المواطنين للتسوق من معسكر النصيرات أو من مدينة غزة.
- يوجد بعض محلات البقالة لكنها لا تفي بأغراض المواطنين.

- عدم وجود اهتمام بالزراعة والمزارعين رغم أن أكثر من (85%) من أراضي قرية المغرقة زراعية، ومن الملاحظ أن بيع الأراضي أدى إلى تقسيمها وقطع الأشجار فيها ومن المتوقع في حالة استمرار ذلك أن يؤدي إلى تحول المنطقة إلى كتل بنائية مما يؤثر على الهدف الاستراتيجي المتمثل في المحافظة على المنطقة كقرية.
- عدم وجود نظام لجمع النفايات، إذ يوجد في المنطقة سيارة واحدة تخدم ثلاث بلديات تجمع النفايات منها وبعد العدوان الإسرائيلي تم تدميرها، والآن تتكدس النفايات في شوارع القرية.

B- حالة المباني القائمة:

الغالبية من المباني عبارة عن مبان من الطوب الأسمنتي مغطاة بالصفائح والأسبست ويظهر فيها الاكتظاظ الشديد حيث يمكن أن تجد أكثر من عائلة في بيت واحد، وهناك نسبة قليلة من المساكن الخرسانية وارتفاعاتها من دور إلى دورين والقليل منها ما يزيد عن دورين. بينما تفتقد كثير من هذه المباني للتجهيزات الأساسية كالصرف الصحي والكهرباء والمياه والسبب في ذلك قلة ما في اليد والفقير وصعوبة الوضع الاقتصادي والبناء العشوائي.

1- أنواع المساكن في القرية:

1. **العمارة:** وهي مبنى معد أصلاً لسكن أسرة واحدة فقط أو أكثر ويمثل البناء الشائع في فلسطين، وقد تكون من طابق واحد أو طابقين أو أكثر تستغلها أسرة واحدة، أما إذا كانت العمارة (الدار) مقسمة إلى وحدات سكنية منفصلة كل منها تشمل المرافق الخاصة بها ويقم بكل منها أسرة مستقلة يعتبر كل مسكن شقة.
2. **شقة:** وهي جزء من دار أو عمارة تتكون من غرفة أو أكثر مع المرافق من مطبخ وحمام ومرحاض وهي معدة لسكن أسرة واحدة ويمكن الوصول إليها عن طريق درج أو ممر.
3. **خيمة:** تشمل الخيمة المصنوعة من القماش أو الشعر أو الوبر إذا كانت مستخدمة للسكن واعتبرت الخيمة غرفة واحدة.
4. **براكية:** وهي وحدة سكنية مستقلة تتكون من غرفة واحدة أو أكثر تكون حوائطها وأسقفها غالباً من الزينقور أو الصاج أو الأسبست.
5. **بيت/ دار:** وهو بيت مبني من الطوب الأسمنتي مغطى بالصفائح أو الأسبست ويتواجد في القرية بكثرة. إذ تعتبر معظم مبانيها من هذا النوع.
6. **الفيلا:** هو مبنى بذاته مشيد من الحجر النظيف عادة أو معد أصلاً لسكن أسرة واحدة عادة ويتكون من طابق واحد بجناحين أو من طابقين أو أكثر يصل بينهما درج داخلي

ويخصص أحد الأجنحة في حالة الطابق الواحد أو الطابق الثاني للنوم والجناح الآخر أو الطابق الأرضي يخصص للاستقبال والمطبخ والخدمات بمختلف أنواعها كما يتوفر في الغالب للفيلا حديقة تحيط بها بغض النظر عن مساحتها بالإضافة إلى سور يحيط بها من الخارج ووجود كراج للسيارة كما يغطي السطح العلوي للفيلات بمادة القرميد في الغالب ويوجد في المنطقة بعدد قليل جداً. (جدول 10.4)

نوع الوحدات السكنية								Total
Villa	House	Apartment	Independent Room	Tent	Marginal	Others	Not Stated	
1	378	32	9	13	18	-	-	451

جدول رقم (10.4) نوع الوحدات السكنية المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني



2- نظام البناء:

قد يتواجد في القرية بعض المباني الهيكلية لكنها تفتقد للتجهيزات والخدمات الأساسية أو قد تكون مخالفة لشروط التنظيم في القرية وهي غير مشطبة من الخارج وقد تكون غير مكتملة البناء، لكن أغلب البيوت من الطوب الأسمنتي مسقوفة بالصفيح والأسبست، كما أنه يوجد مجموعة أخرى من المساكن في صورة عشش من الصفيح وهي بطريقة بمحاولات تطبيق النظام وتقديم خدمات للمواطنين فقط أي بدون ترخيص وذلك بسبب الإشكال المتعلق بالملكية.

كما أن عدم وجود مشاريع إفراز للأراضي عامة ، الأمر الذي يزيد من العشوائية في المنطقة بحيث يتم استغلال الأراضي بصورة عشوائية وليست حسب أساس تخطيطي هندسي.

3- أنواع المباني واستخداماتها:

تختلط بعض المباني مع المساكن مثل المباني الصناعية والزراعية ، كما وتتواجد بعض المحلات التجارية تحت بعض المساكن. (جدول 11.4)، (جدول 12.4)

نوع المباني								Total
Villa	House	Building	Tent	Marginal	Establishment	Under Constr.	Other	
5	422	6	11	29	62	47	47	629
جدول رقم (11.4) جدول نوع المباني المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني								
استخدامات المباني					Total			
Habitation	Habitation & Work	Work only	Closed	Vacant				
400	31	31	18	102	582			
جدول رقم (12.4) جدول استخدامات المباني المصدر: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني								

4- أثر العدوان الأخير على المباني:

لقد أدى العدوان الأخير في (27) ديسمبر 2008 إلى تدمير عدد كبير من المساكن مما فاقم مشكلة الإسكان وكون على خارطة القرية مجموعة من المباني المدمرة كلياً أو جزئياً، اضطر ذلك المواطنين للسكن في خيام مؤقتة وتجميع ما يمكن تجميعه من مواد البناء المستهلكة وبناء أشبه بغرفة ليسكنوا فيها بشكل مؤقت.



صورة رقم (2.4) صور متنوعة لشكل المباني المدمرة في القرية

4.4 نشأة الإسكان العشوائي في المغرقة:

واكب ظهور السكن العشوائي في قرية المغرقة النهضة العمرانية في قطاع غزة بعد دخول السلطة الوطنية الفلسطينية عام 1994 م فلقد اجتذبت هذه القرية عدد لا يستهان به من السكان من مختلف محافظات القطاع، إذ لم يكن قبل هذا التاريخ أكثر من (1500) ساكن في المنطقة وقد ساعد في ازدياد عدد السكان، انسحاب القوات الإسرائيلية من مستوطنة نتساريم المحاذية لهذه المنطقة، وقد حاولت وزارة الحكم المحلي توجيه عمليات الإسكان التي كانت تقوم بشكل فردي من قبل المواطنين فأنشأت المجلس القروي ووضعت المخطط الهيكلي لكن العديد لم يتفاعل مع هذه المؤسسة الرسمية ومع المخطط الهيكلي فتم بيع الأراضي بدون مخططات تقسيم وإفراز. فظهرت المباني الخرسانية الغير منظمة جنباً الى جنب مع مباني الصفيح الاسبست، التي وجدت نتيجة لانخفاض دخل المواطنين الذين يعملون في الزراعة أو كانوا يعملون داخل الخط الأخضر، ويتوزع السكان في المغرقة غالباً حسب درجة القرابة فتجد حارة الملاحه وحارة الحمامية وحارة أبو كميل مما يقسم المنطقة إلى تجمعات سكنية عشوائية.

4.4.1 أنواع البناء العشوائي في قرية المغرقة:

- منطقة ذات ظروف غير صحية بصرف النظر عن حالة المباني في المنطقة فتعاني هذه المنطقة من الارتفاع الهائل في الكثافات ومعدلات التزاحم (ثلاثة أشخاص/ الغرفة).
- منطقة مجاورة سكنية ذات مباني بحالة متماسكة أو صلبة متينة بعض الشيء إلا أن المنطقة المجاورة بوجه عام تخلو من الاتصالات والنقل الجيد (انعدام الشبكة) وبالتالي فإن أمثال هذه المنطقة تصنف أيضاً كمناطق متخلفة (Slum) بالرغم من صلابه مبانيها.
- منطقة ذات مباني بحالة سيئة من الصفيح والحديد، فلا تقي حر الصيف ولا برد الشتاء.

4.4.2 الصفات العامة التي تميز منطقة المغرقة:

- الامتداد العشوائي والتعدي على الأراضي الزراعية.
- زيادة معدلات نمو السكان.
- اختلاط استعمالات الأرض.
- خلط في الاستعمالات.
- نقص في بعض الخدمات.
- ضعف سيطرة الإدارة (البلدية).
- تأثير التجمعات على بعضها البعض وكبر نطاق تأثيرها.
- عدم وجود مرافق تخديم خاصة بالتجمعات.

- عدم تناسب الطرق مع الامتدادات العشوائية الغير مخططة.
- تلوث البيئة من النواحي الصحية والسمعية والبصرية.
- نقص في معدل المناطق المفتوحة كالحدائق أو الملاعب.
- عدم كفاءة شبكات الطرق وعدم تجهيزها.
- عدم وجود موقف للسيارات ينقل من القرية إلى خارجها والعكس.
- شبكة المجاري تصب في وادي غزة.
- الحالة الإنشائية السيئة للمباني.
- عدم وجود تجانس في ارتفاعات المباني.
- عدم وجود قيم بصرية جمالية، فمعظم المباني غير مشطوبة أو حالتها الفيزيائية سيئة.

3.4.4 الأسباب والدوافع الكامنة خلف نشوء ظاهرة البناء العشوائي في المغرقة:

- نمو مدينة غزة في اتجاه الجنوب (منطقة الزيتون) بطريقة غير شرعية بمعنى أن المخطط الهيكلي لم يحدد ذلك النمو العشوائي وذلك حتى عام 1995م (مجئ السلطة الفلسطينية) فكانت المنطقة تتبع مدينة غزة ومحلة الزيتون.
- بناء على قرار وزير الحكم المحلي ورئيس مجلس التنظيم الأعلى 1996/4/8م بإنشاء قرية المغرقة حيث أصبح النمو العمراني شرعياً (legal) وموصى به من قبل اللجنة المركزية للتنظيم والبناء بمحافظات غزة إلا أنه لم يراع النمو العمراني الاشتراطات والتوصيات التي نص عليها التخطيط العام سواء فيما يتعلق بمرحلة التصميم الحضري ونوع الإسكان والارتفاعات والكثافات ومعدلات التراحم والمساحة المبنية وعلاقتها بغير المبنية ونسبة الارتفاع (عدد الأدوار) والمساحة المبنية منسوبة إلى المساحة الكلية أو ما يعرف بمعدل الارتفاع، كذلك ما يتعلق بعدد الوحدات وملحقاتها من حيث المرافق والخدمات والمواقف والمناطق الترفيهية كل هذه العوامل سببت في عدم احترامها، كما نص عليها المخطط الهيكلي المقترح كانت احد أسباب البناء العشوائي والسكن العشوائي.
- منطقة المغرقة منطقة منعزلة عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً عن المدينة مما يجعل منها وحدة عمرانية مستقلة فيساعد ذلك على التخلف الانعزالي العمراني الفيزيقي ويكون سبباً للإسكان العشوائي.
- منطقة المغرقة منطقة ريفية ساهم فيها الانعزال الاجتماعي على توزع المساكن بشكل عشوائي استقلالي وخصوصاً قبل المخطط الهيكلي عام 1996م.

- رخص أسعار أراضي المنطقة كان دافعاً لشراء هذه الأراضي من قبل المواطنين ودفع إلى سكنى هذه المنطقة وأدى ذلك إلى انتشار المساكن العشوائية فالمواطن لا يلجأ إلى البلدية عند الشراء.
- الخلاف الناشئ حول ملكية الأرض بين وزارة الأوقاف وسكان القرية القدامى كان دافعاً كبيراً للبناء الغير منتظم والعشوائي.
- انسحاب الاحتلال من مستوطنة نتساريم أدى إلى زيادة التعداد السكاني في المنطقة وزيادة الكثافة السكانية وزيادة التوجه إلى سكن هذه المنطقة فتكونت تجمعات عشوائية.
- عدم كفاءة الجهاز التنفيذي (البلدية) ساهم في تعدي المواطنين وعدم تفاعلهم واستجابتهم للمخطط الهيكلي والنظام الموضوع لتطوير هذه المنطقة.
- الوضع الاقتصادي للمواطنين في منطقة المغرقة إذ يعمل معظم سكان المغرقة في الزراعة ،والدخل الذي يعود عليهم محدوداً إذ يمكن تصنيف السكان (محدودي الدخل) مما يساهم في وجود مباني بحالة إنشائية سيئة قد تكون بركسات أو غرف صفيح والزينكو والاسيست.
- تخلي إدارة المنطقة عن الأهداف الإستراتيجية بتخطيط هذه القرية بحيث اعتبر المخطط الهيكلية المغرقة منطقة ريفية محافظ علي مساحات كبيرة زراعية لكن المجلس القروي حول إلى مجلس بلدي بسبب اشتراطات الدول المانحة من اجل الحصول على منح.
- لم يتم عمل مخططات تفصيلية للمنطقة بحيث تم توزيع الاستعمالات بشكل علمي سليم ليتم توجيه المخطط إلى الأهداف بشكل سليم بحيث يراعى التركيب الاجتماعي والاقتصادي للسكان.
- هجرة بعض السكان من المناطق المكتظة بالسكان مثل المخيمات إلى منطقة المغرقة زاد من التعداد السكاني ومن بناء العشوائيات.

4.4.4 الآثار السلبية لظاهرة الإسكان العشوائي على البيئة الحضرية في القرية:

1. الآثار الاجتماعية:

- أن هذه التجمعات تفتقد لأدنى مستوى من الخدمات الاجتماعية وهذا بدوره ينمي الأضرار المترتبة على هذا النمط من الحياة.
- إن فقدان الخدمات العامة من مواصلات ومرافق تعليمية وصحية وثقافية ينعكس سلباً على المستوى الثقافي والأخلاقي العام.

- أن ابتعاد أماكن التعليم عن هذه التجمعات ساهم في زيادة نسبة الأمية وبالتالي سوف يبقى هذا الجزء من المجتمع الفلسطيني منقطع عن جميع أسباب المعرفة والمعلومات مما يسبب شرخاً في تكافؤ الوعي بين شرائح المجتمع الفلسطيني.
- أن افتقاد هذه التجمعات إلى مراكز صحية يساعد على تدني المستوى الصحي العام لسكان هذه المناطق وظهور أمراض وبائية ومعديّة ومزمنة بسبب عدم كفاءة الرعاية الصحية.
- أن عدم أهلية المساكن للعيش الإنساني خلق حالة من الأمراض الاجتماعية والأخلاقية ليس على الصعيد العام فقط بل على صعيد الأسرة نفسها بسبب ارتفاع معدلات التزاحم في الغرفة الواحدة.

2. الآثار التخطيطية

أن التخطيط الإقليمي والحضري يتطلب سيطرة تامة على الأراضي ومواردها واستخداماتها بشكل يحدد مسار ومضمون واتجاه نشاط المجتمع بشكل علمي مدروس للوصول إلى الحلول المثلى ووضع الخطط التنموية المختلفة وهذه التجمعات العشوائية تمثل حجر عثرة أمام الخطط التنموية سواء الحضرية أو الاقتصادية أو الاجتماعية.

إن المسكن العشوائي للفقراء على الأراضي الغير مخصصة للسكن غالباً ما يؤثر على نمو قطاع الزراعة والسياحة والصناعة حسب استعمال المنطقة نفسها ، إضافة إلى هذا فإن وجود هذه المناطق خارج النفوذ التنظيمي للمدينة يحرّمها من الاستفادة من الخدمات والمرافق العامة، لذلك فهذه المناطق عادة ما تفتقد شبكات البنية التحتية الأساسية من المياه والكهرباء والصرف الصحي بالإضافة إلى افتقارها إلى الخدمات اللازمة مثل المدارس والروضات والمراكز الصحية وغير ذلك مما ينعكس ويؤثر سلباً على مستوى الحياة الاجتماعية والصحية والنفسية والثقافية للناس، وبالتالي فإن هذه التجمعات العشوائية هي مشكلة حقيقية تقابل المخططين الذين لا بد أن يتعاملوا معها من أجل وضع الحلول المناسبة للمتطلبات الاقتصادية والاجتماعية والثقافية.

5.4.4 اختيار منطقة الدراسة:

لقد تم اختيار منطقة حارة الحمامية كجزء من قرية المغرقة لتكون هدفاً للدراسة في هذا المشروع، ولقد أخذت هذه المنطقة لتمثل حالة دراسية لبقية أجزاء منطقة المغرقة، وحتى يتسنى إجراء دراسة دقيقة ومتكاملة ومن ثم إحراز نتائج سليمة وواضحة وبالتالي يمكن تطبيق النتائج والتوصيات على بقية أجزاء القرية.

تبلغ مساحة هذه الحارة (78) دونماً إذ تحتوي على (185) مسكناً، وتمثل هذه المنطقة نموذجاً واضحاً عن الإسكان العشوائي المتمثل في النمو والتوزيع العشوائي للمباني والظاهر أيضاً في الشكل والحالة الإنشائية للمساكن وفي نقص الخدمات والمرافق، تعتبر هذه الحارة من أكثر المناطق ازدحاماً بالسكان وتمتاز المنطقة بتدهور الحالة الاقتصادية للسكان مع وجود المشكلات الاجتماعية الناتجة عن تكديس السكان والمباني ونقص المرافق والخدمات كما تمتاز بعدم وجود النسق العمراني والطابع المعماري بل وجود النمط العشوائي.

5.4 دراسات الوضع القائم لمنطقة الدراسة:

1. حالة المباني:

معظم المباني القائمة في المنطقة مباني من الطوب الإسمنتي حيث تقدر نسبتها حوالي (67%) من المباني، أما المباني من الهيكل الخرساني فهي تقريباً (30%) وبها عدد قليل من مباني الصفيح.

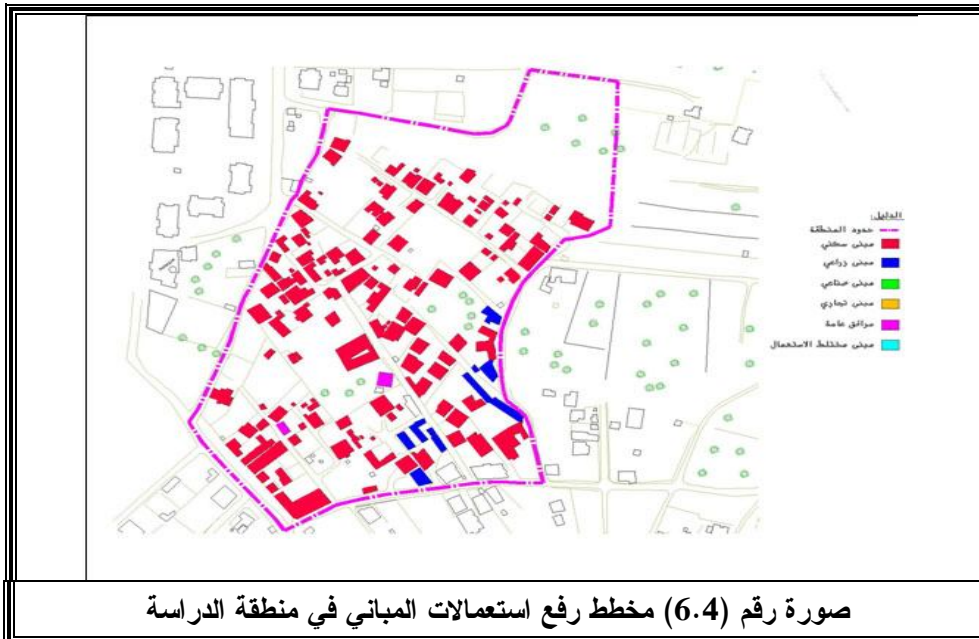




خريطة رقم (5.4) توضح منطقة الدراسة

2. استعمالات المباني:

يغلب على استعمالات المبنى في المنطقة الاستعمال السكني حيث تبلغ النسبة حوالي (90%) من المباني وبعض المباني ذات الطابع الزراعي والتي لا تتعدى نسبتها (6%) ومن الملاحظ عدم وجود أي استعمالات ذات طابع نشاط اقتصادي إنتاجي كالمصانع والورش.



صورة رقم (6.4) مخطط رفع استعمالات المباني في منطقة الدراسة

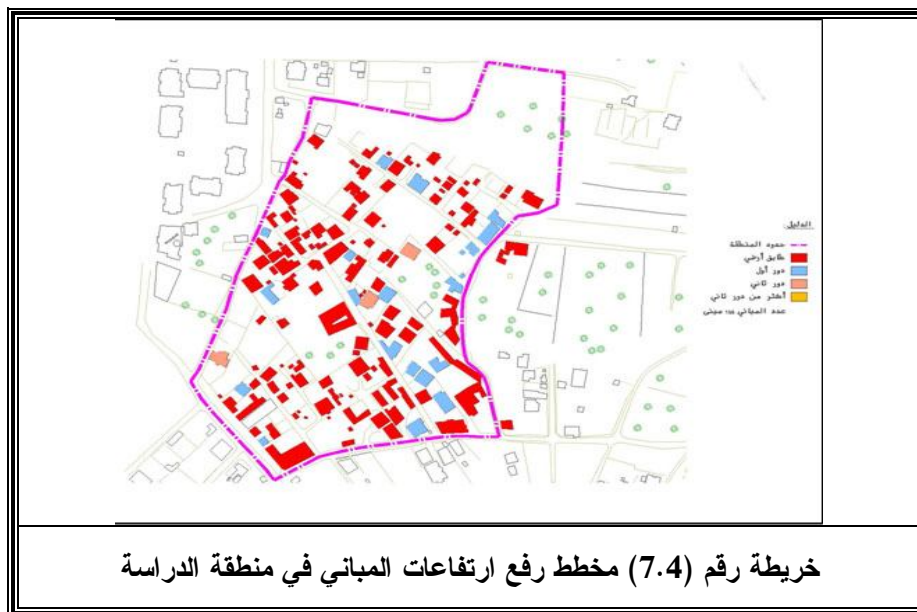
3. التشطيبات الخارجية:

عدد المباني المشطوبة بالقصارة والرشفة تقريباً (14) مبنى بينما المباني الغير مشطوبة (142) مبنى ما يمثل نسبة (90%) من المباني بالإضافة إلى وجود بعض المباني المميزة المشطوبة بالحجر القديسي وعددها مبنين فقط.



4. ارتفاعات المباني:

معظم المباني القائمة تتكون من دور واحد فقط والتي تمثل (83%) من المباني بينما المباني من دورين تقريباً (14.5%) وهناك عدد قليل من المباني من ثلاثة أدوار كحد أقصى حيث لا يوجد مباني أعلى من ذلك.

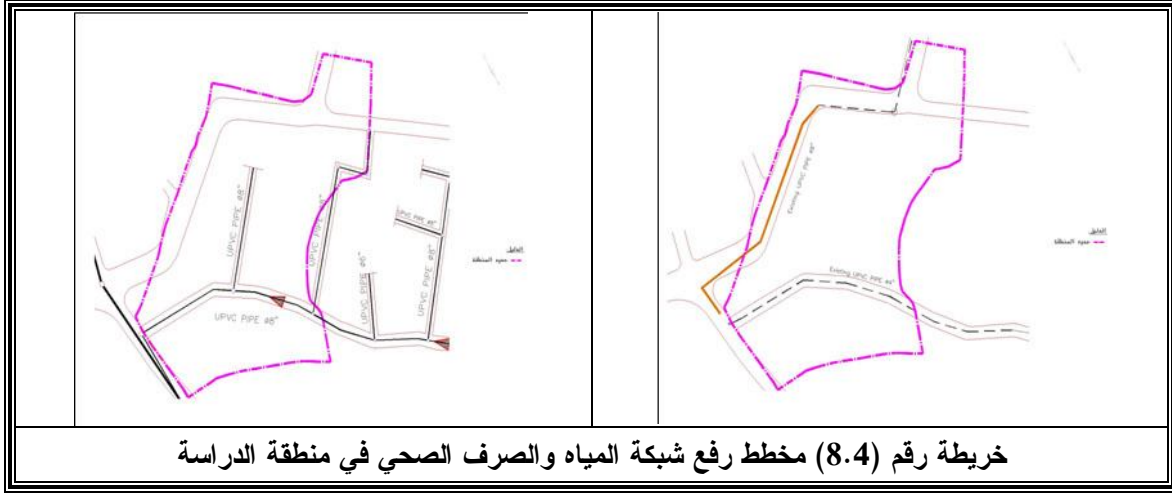


5. شبكات المياه:

من الملاحظ وجود شبكة مياه قائمة في المنطقة تلبى احتياجات السكان بالحدود الدنيا والتي تحتاج إلى تطوير وتنظيم أكثر.

6. شبكة الصرف الصحي:

هذه المنطقة من المناطق القليلة في قرية المغرقة التي يوجد بها شبكة صرف صحي كاملة تغطي كامل المنطقة.



7. شبكة الطرق:

شبكة الطرق الداخلية رغم ضيقها وعشوائيتها في التوزيع إلا أن الجزء الأكبر منها معبد ببلاط الانتزلوك.



صورة رقم (5.4) صور توضح شبكة الطرق في منطقة الدراسة

8. الخدمات والمرافق العامة:

تفتقر المنطقة إلى العديد من المرافق والخدمات الأساسية حيث لا يوجد في المنطقة رغم كثافتها السكانية العالية إلا مسجداً صغيراً فقط ، فلا يوجد أي مرافق تعليمية أو صحية أو خدماتية حتى رياض الأطفال غير موجودة.



صورة رقم (6.4) صورة توضح المسجد الوحيد في منطقة الدراسة

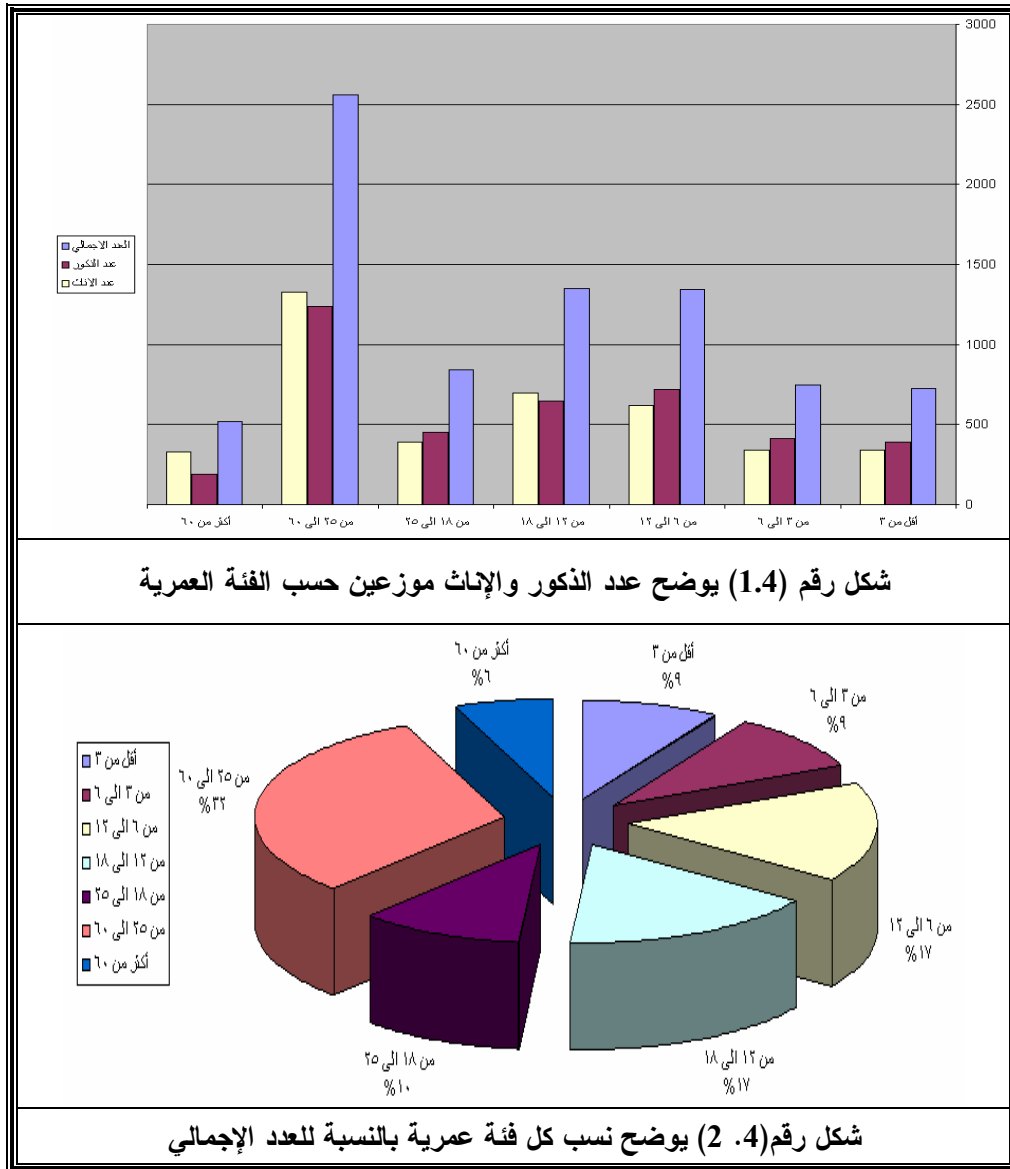
1.5.4 دراسات المنطقة وتحليلها:

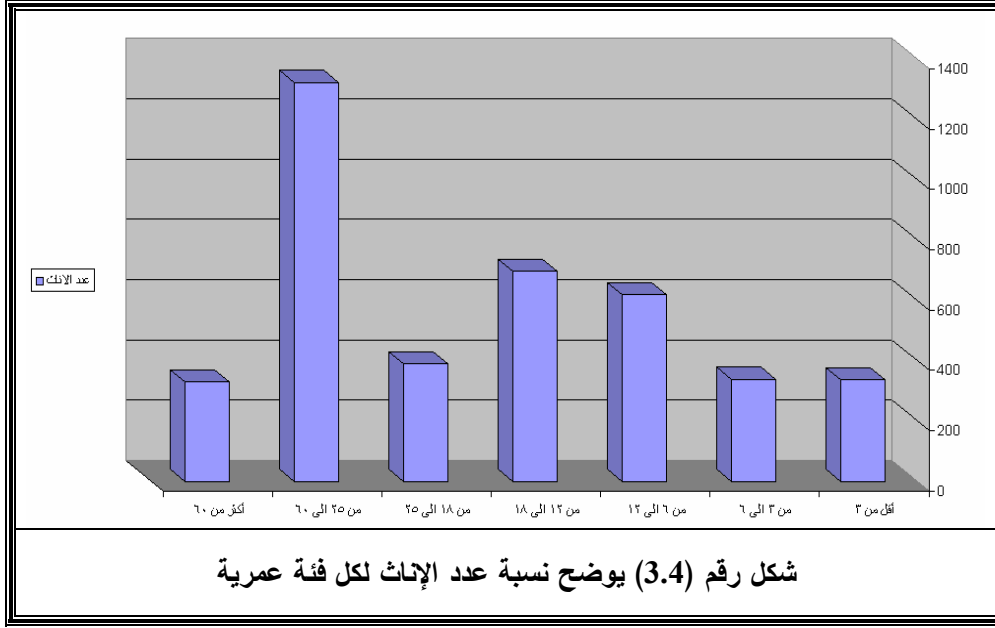
تبلغ مساحة منطقة المغراقة حوالي (3260) دونماً، وتعود ملكيتها للأوقاف الإسلامية، وهي متنازع عليها وأراضي حكومية وحسب المخطط الهيكلي فإن المنطقة مصنفة على أساس أنها منطقة تطوير مستقبلي والكثافة السكانية (0.87) شخص/ الدونم المناطق العمرانية مساحتها (705) دونماً ونسبتها من النفوذ (21.63%) الورش والصناعات الخفيفة (40) دونم نسبتها (1.23%) المناطق الزراعية (2110) دونماً نسبتها (64.71%) سكة الحديد (27) دونماً نسبتها (0.83%) طرق (378) دونماً نسبتها (11.60%).

دراسات السكان

تم عمل دراسات لسكان المنطقة، وتمت الإستعانة بعدة وسائل منها: الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني، والسجل المدني. حيث بلغ تعداد سكان المغراقة حتى عام (2007 م) حوالي (2849) نسمة، منها (1309) ذكر، و(1540) أنثى، مما يعني أن هناك تساوي بين أعداد

الذكور والإناث، كما أن التقسيم حسب الفئة العمرية للمنطقة أشار إلى أن غالبية سكان المغرقة من فئة الشاب كما هو الحال في عموم الشعب الفلسطيني، والجدول التالية توضح تقسيم السكان حسب الجنس والفئة العمرية.





كما تم حساب الأعداد المتوقعة لسكان المغرقة حسب الفئة العمرية والجنس حتى عام 2020، لأن المشروع الذي يسعى الباحث لتخطيطه وتصميمه، يجب أن يراعي التمدد المستقبلي والزيادات السكانية المتوقعة لـ (10) سنوات مستقبلية على الأقل، وحسب السلسلة المتوسطة فإن سكان قطاع غزة يزيدون بنسبة (3.3%)، مما يعني أن سكان المغرقة سيصبحون (4110) نسمة حتى عام 2020م.

6.4 التحليل العام:

من الدراسات السابقة لمنطقة المغرقة تبين أن الكثافة السكانية بالمنطقة المغرقة هي من أعلى الكثافات الموجودة على مستوى المناطق المجاورة واتضح أن معظم السكان يعملون في جهات مختلفة سواء في القطاع الحكومي، وتوجد به نسبة كبيرة من السكان الذين يشتغلون في مجال الزراعة نظراً لقرب الأراضي الزراعية من وادي غزة وإذا نظرنا للملكية الاراضى فنجد أنها غير قانونية واغلب الملكية أرض أوقاف كما ذكر سابقاً حيث يتم تملك الأرض بموجب عقد يكتب بين البائع والمشتري ويوثق عن محامي خاص وذلك بوجود شاهدين وإذا نظرنا للإقامة فإنها إلى حد ما غير قانونية لعدم تسلسل الملكية ، وهذه الاراضى وقف إسلامي.

وتعتبر المنطقة متشابهة مع مناطق النمو العشوائي بمحافظات غزة والعالم حيث أن معظم سكان هذه المناطق من نفس البلد وتعتبر الكثافة السكنية بالمناطق العشوائية كبيرة جداً إذا ما قورنت بكثافتها بأي منطقة عشوائية أخرى مجاورة .

ومن الناحية الاقتصادية نجد أن المقومات الاقتصادية في منطقة المغرقة قاصرة من المقام الأول على النشاط الزراعي، أما باقي المنطقة فلا يوجد بها نشاط اقتصاد مؤثر، كما أن

الدخل بها منخفض كما ذكرنا سابقاً. وأما إذا تعرضنا للهيكل الاقتصادي بالمنطقة فنجد أن متوسط دخل الأسرة منخفض نسبياً على بعض المناطق المجاورة لمنطقة الدراسة:

4-6-1 المسح الاستبانى⁽¹⁾:

تدعيماً للدراسة السابقة وللوقوف على الوضع الحالي بالمنطقة فقد تم عمل دراسة ميدانية لعينة عشوائية بالمنطقة من خلال تصميم استبانة للحصول على معلومات من السكان للتعرف على أرائهم ومشاكل المنطقة التي يعانون منها. وتم تقسيم الاستبانة إلى جزئين الأول منها معلومات عن المبنى والأخر منها عن السكان.

وقد تطرقت الاستبانة بالجزء الأول عده جوانب بدءاً من ملكية العقار ومساحته وهيكله الإنشائي وحالة البيت، تم التعرف على الخدمات الخاصة بالمسكن والمنطقة ومدى توافرها من كهرباء وماء وصرف صحي ... الخ وبعد ذلك معرفة التلخص من القمامة.

تم التعرف بعد ذلك في الجزء الثاني على السكان من خلال عملهم ودخولهم ومعرفة المستوى العلمي لرب الأسرة. بعد ذلك تم أخذ آراء السكان من حيث العلاقات الاجتماعية ببعضهم البعض وقد تم معرفة ارتفاعات المباني وحالتها وحالة الطرق ودرجاتها كما تم معرفة الحالة الاجتماعية وتركيب الهرم السكاني والطاقة الاستيعابية للمنطقة وطريقة الوصول إلى المنطقة وعليه تم عمل خريطة توضح المساكن التي تم الاستبانة عليها في المنطقة.

4-6-2 تحليل بيانات الزيارات الميدانية والرفع المساحي لعينة الدراسة في المنطقة:

من خلال الزيارات الميدانية للمنطقة ودراسة كافة الظروف المحيطة بالمنطقة عينة الدراسة فإنه يمكن وصف المنطقة كما يلي:

1. يوضح المخطط التالي استعمالات الأراضي في المنطقة وتوزيع الخدمات المرافق العامة المتوفرة في المنطقة والتي تخدم عينة الدراسة وتخدم منطقة المغرقة ككل.
2. تشكل المباني التي تتكون من دور أرضي في المنطقة النسبة الأعلى من المباني والمرافق الموجودة في المنطقة.
3. نسبة كبيرة من مباني المنطقة غير كاملة التشطيب وتتراوح ارتفاعات المنطقة ما بين (دور أرضي - 3 أدوار) على الأكثر.
4. يسود الطابع الزراعي على المنطقة.
5. بخصوص مادة البناء فإنه يمكن ملاحظة استخدام الزينكو والاسبست في بعض تغطيات المباني (كافة مباني المنطقة عينة الدراسة).

(1) قام الباحث بإجراء هذه الدراسات المسحية من واقع الطبيعة أثناء اعداده لهذه الرسالة.

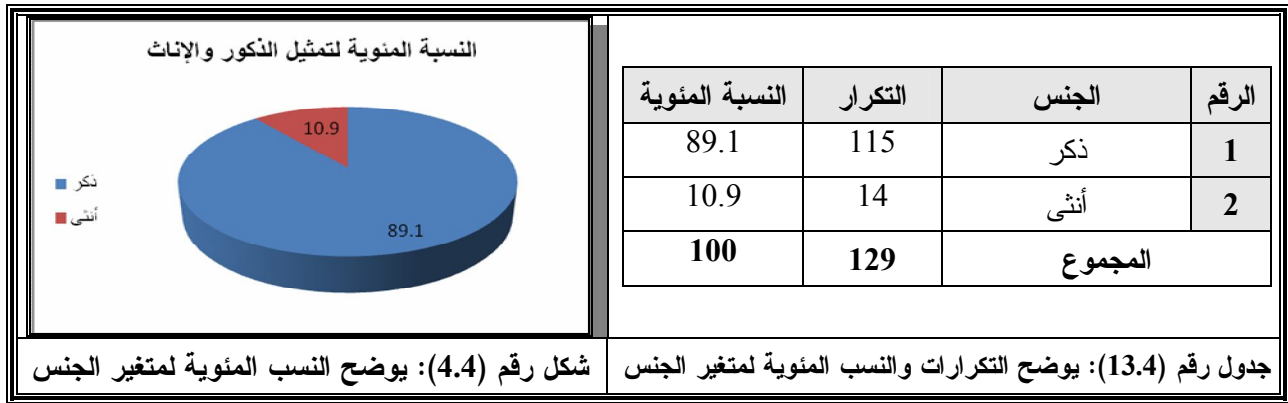
6. ملاحظة أن هناك بعض المساكن مغلقة من قبل أصحابها.
7. الشوارع الرئيسية المحيطة بالمنطقة عينة الدراسة جميعها طرق زراعية وغير معبدة.
8. الشوارع الرئيسية المحيطة بالمنطقة تصل عروضها إلى (12م) أما الطرقات الداخلية فتتراوح ما بين (4- 6) م.
9. النسبة الكبرى من طرقات منطقة المغرقة هي طرقات ترابية وذلك يرجع إلى كون نسبة كبيرة من أراضي المنطقة لم تدخل عملية الفرز.
10. لا يوجد هناك شبكة صرف صحي في المنطقة وتعتمد اعتماد كامل على الحفر الامتصاصية.

4-6-3 تحليل نتائج الاستبانة الخاص بالمنطقة عينة الدراسة:

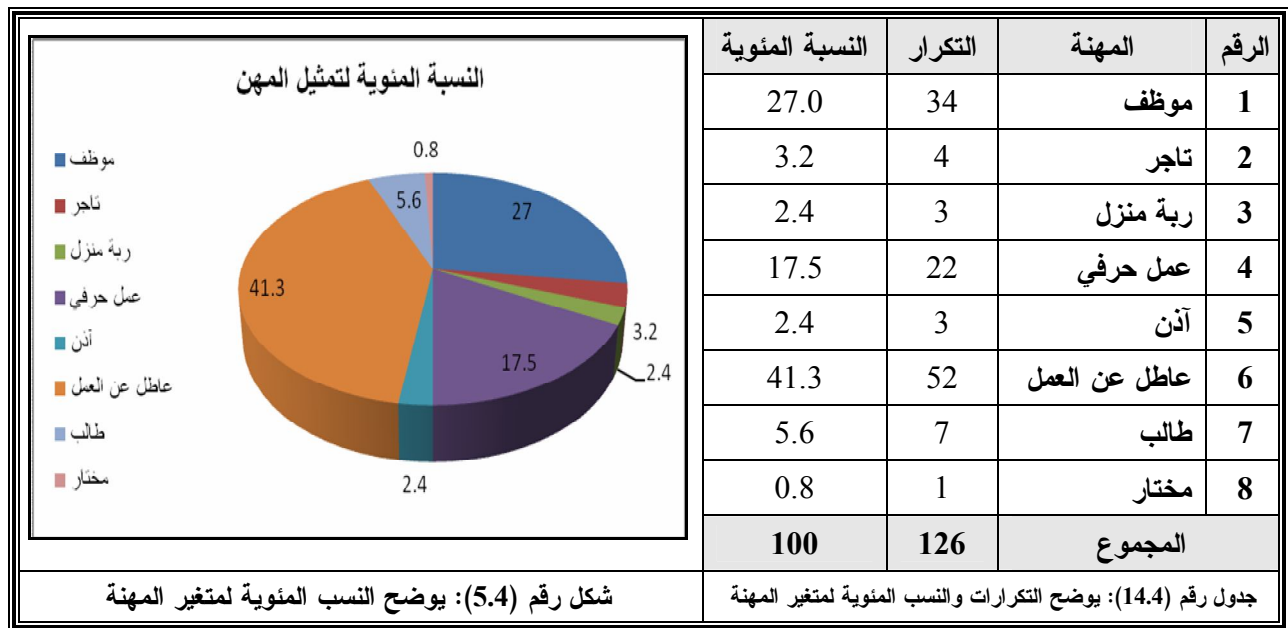
- يبلغ عدد سكان المنطقة عينة الدراسة (1140) نسمة.
- (55.6%) من سكان المنطقة من الإناث و(45.4%) من الذكور.
- (89%) من سكان المنطقة هم من الفئة أقل من (19) عاماً مما يعطي مؤشراً علي زيادة في عدد الأسر المكونة في المستقبل وزيادة في الحاجة للمدارس والخدمات الجامعية.
- (79.7%) من سكان المنطقة لا يوجد لديهم سيارات كما ويعتمدون على بعض السيارات الخاصة بهم للتنقل مما يبين أن هناك مشكلة عامة في الوصولية والمواصلات للمنطقة خاصة وأنها منطقة متطرفة من محافظة غزة.
- (33.3%) من عينة الدراسة محو أمية.
- (80%) يؤكدون عدم وجود مكتبة خاصة في مساكنهم مما يعطي مؤشر أن المجتمع غير مثقف وبحاجة لمشاريع تدعم توجه نحو تطوير نفسه ثقافياً.
- (87.5%) لا يوجد لديهم هواتف، وهناك ضعف في شبكة الهاتف الأرضي.
- (93%) لا تتوفر شبكة انترنت في المنطقة بسبب عدم وجود شبكة هاتف.
- (74.6%) من سكان المنطقة يعتمدون على الآبار الامتصاصية لتصريف مياه الصرف الصحي، وهناك مشكلة واضحة في عملية الصرف الصحي في المنطقة.
- (62.2%) من عينة الدراسة يوجد لديهم شبكه مياه.
- (66.4%) من عينة الدراسة يربون دواجن داخل منازلهم.
- (72.9%) من عينة الدراسة يوجد لديهم شبكة كهرباء عامة.
- (38.3%) من عينة الدراسة غير راضين عن السكن الحالي.
- (60.8%) من عينة الدراسة يؤكدون أن مساحة المسكن لا تلبى الاحتياجات.
- (79.9%) من عينة الدراسة يؤكدون أن هناك ازدحاماً داخل المسكن.

- (73%) من عينة الدراسة يشكون من عدم الراحة داخل المسكن.
- (42.2%) من عين الدراسة يؤكدون عدم كفاية مساحة المطبخ و(53.9%) يؤكدون عدم تلبية مساحة فراغ المعيشة للاحتياجات.
- (45.2%) من عينة الدراسة يؤكدون عدم وجود فصل بين غرفة الضيافة وفراغ المعيشة.
- (41.9%) من عينة الدراسة يستخدمون غرف النوم للمذاكرة.
- (36.7%) لديهم الرغبة بشكل كبير في الانتقال من السكن الحالي لمنطقة أخرى.
- (82.9%) من عين الدراسة يرغبون بشكل كبير في إعادة تخطيط المنطقة بشكل أفضل.
- (67.3%) من عينة الدراسة ليس لديهم رضا عن الخدمات التجارية في المنطقة وعدم توفر خدمات تجارية في المنطقة.
- (52%) من عينة الدراسة ليس لديهم رضا عن العيادات والمستوصفات الخارجية.
- هناك شكوى واضحة من خلال الاستبيان عن قلة أماكن الترفيه والمنزهات والملاعب.
- هناك شكوى واضحة عن عدم وجود سوق يلبي كافة احتياجات سكان المنطقة.
- هناك شكوى من سوء وقلة الخدمات عن سوء الخدمات التي تقدمها الوكالة أو المجلس البلدي.
- (67.9%) من سكان العينة كانت لديهم بيوتهم المستقلة التي تلي احتياجاتهم قبل انتقالهم الى تلك المنطقة ومتوفر بها جميع الخدمات والراحة مثل مدينة غزة والنصيرات.
- (37.4%) من سكان المنطقة عينة الدراسة هم أساساً من غزة و(23.17%) من سكان محافظة الوسطى.
- (83.74%) من سكان العينة يفضلون السكن السابق غزة أو على السكن الحالي.
- (78.05) الخصوصية البصرية من الخارج للداخل جيدة.
- (61.2%) من سكان العينة يصل عدد أفراد الأسرة الذين يسكنون في الغرفة الواحدة إلى (5) أفراد.
- (41.3%) من سكان العينة عاطل عن العمل وبقى سكان المنطقة يعملون بالزراعة.
- (39.2%) من مساكن المنطقة لا تزيد مساحه منازلهم عن (150) متراً مربعاً.
- (33.9%) من سكان المنطقة لديهم تشميس والتهوية ممتازة وهم سكان المناطق الزراعية والمباني ضمن المناطق الزراعية وغير مخططة.
- (38.8%) يعانون من سوء جودة المسكن لعدم التشطيب ونقص الخدمات وكذلك سكان منطقة الصفيح.
- (67.7%) من الأسر في المنطقة هي أسرة نووية.

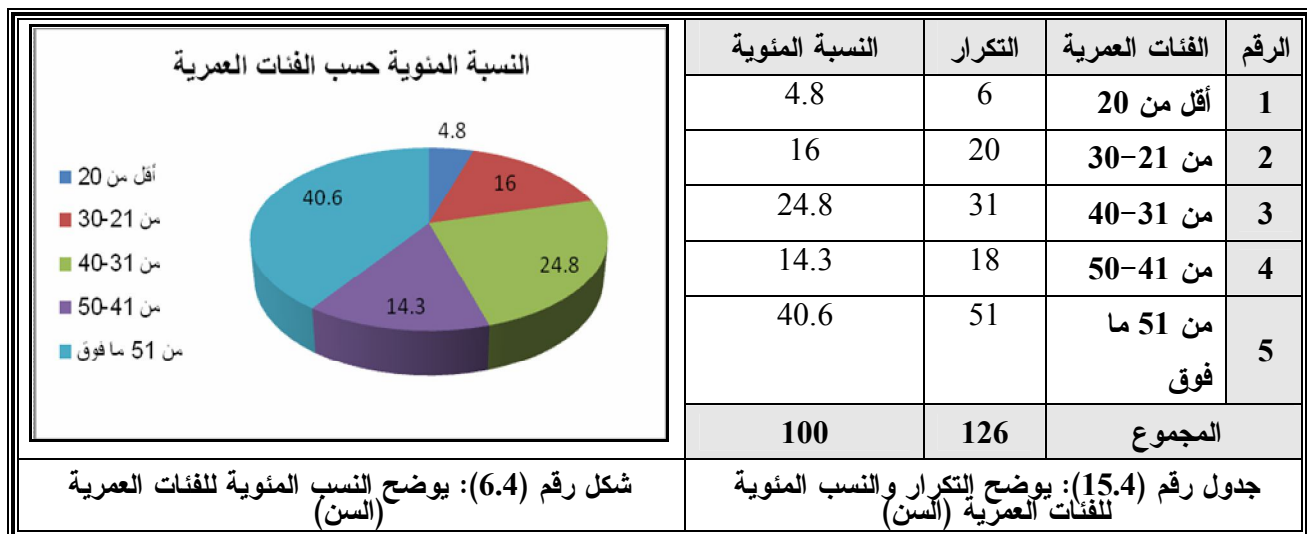
- (52.9%) من مباني المنطقة هي مباني أنشئت بعد عام 1988م و(29.5%) أنشئت حديثاً بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية.
- تتوفر شبكة مياه و شبكة كهرباء في المنطقة.
- كافة أراضي المنطقة هي عبارة عن أراض زراعية وملكيات حكومية وأوقاف.
- غالبية مباني المنطقة منشأة من الباطون بدون قصارة خارجية.
- (88%) من الطرقات في المنطقة غير معبدة وسيئة التشطيب.
- (61%) من عينة الدراسة هم مواليد منطقة المغرقة.
- (29.5%) من بيوت سكان العينة بيوت صفيح.
- (37.2%) من مباني المنطقة و بيوت من الزينكو.
- (72.9%) من مباني المنطقة مقامة علي أرض وقف و(24%) تعدى على الأراض الحكومية (سكان وادي غزة).
- (33.9%) من مباني المنطقة تحت الإنشاء.
- (29.1%) من مباني المنطقة مكتمل جزئياً.



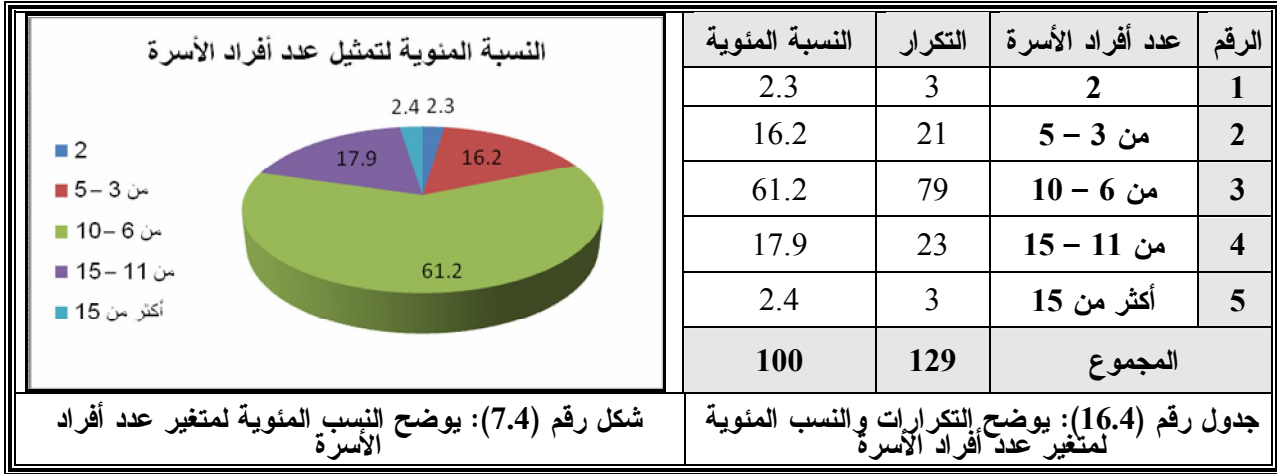
المنطقة ريفية رفض الإناث من تعبئة الاستبيانات وذلك بسبب الجهل وزيادة محى الامية وهذا يدل على تهميش دور المرأة في المنطقة ويجب توعية المواطنين واخذ المرأة دورها في المجتمع



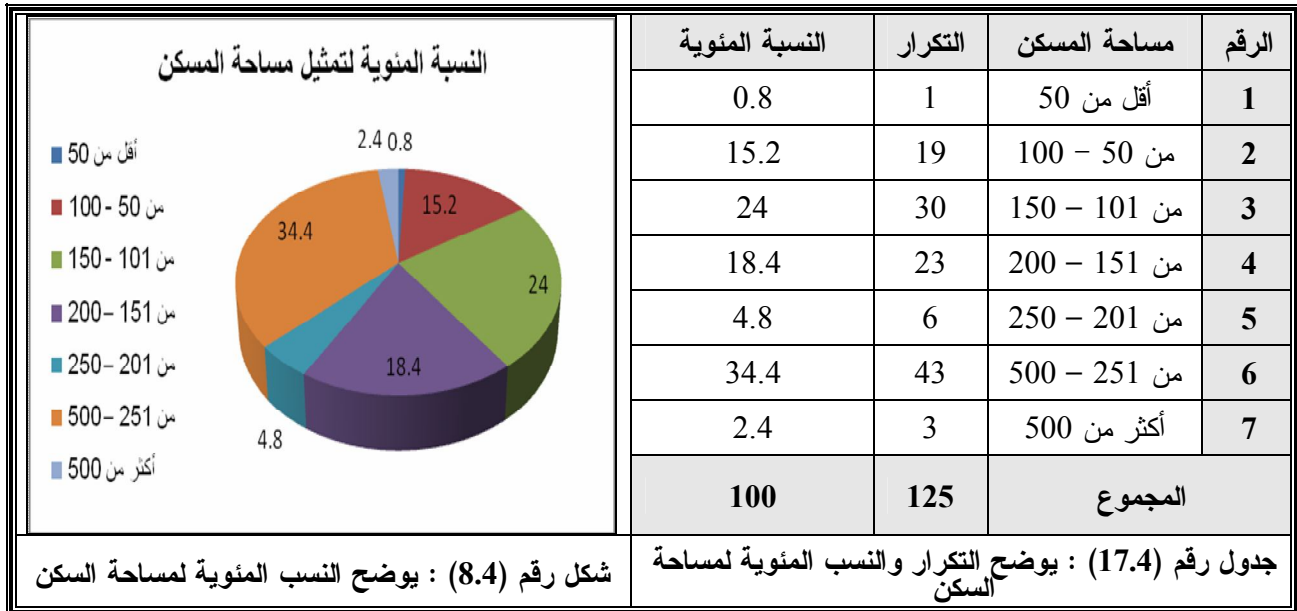
نسبة العاطلين عن العمل هي الأكبر وذلك بسبب إغلاق المعابر والعمل في الاراضي المحتلة



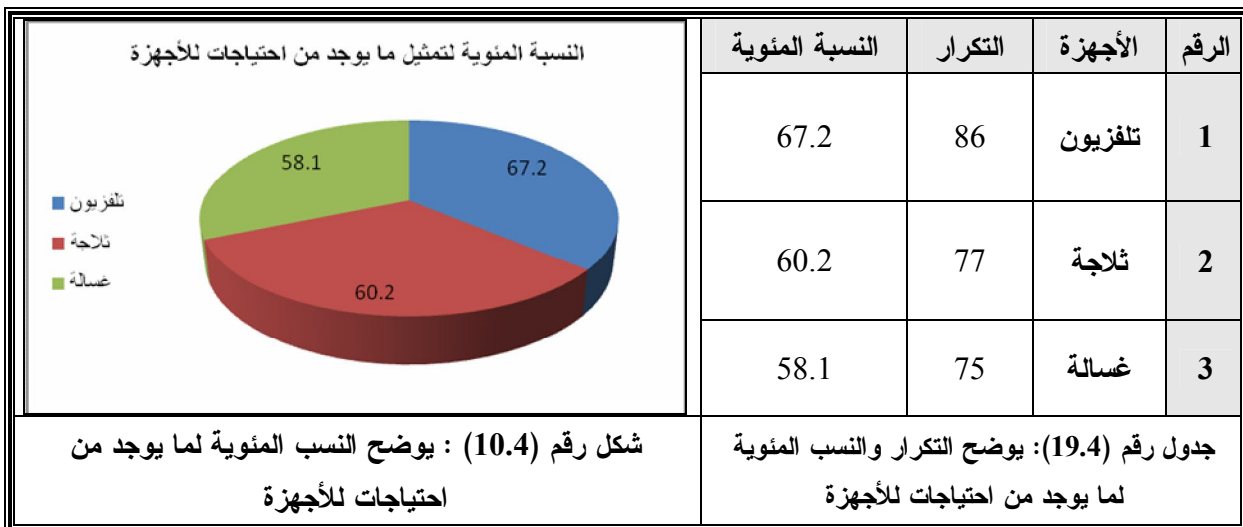
النسبة الكبيرة من الاستبانة هم كبار السن وهم الذين يعملون في الزراعة



المنطقة ريفية عدد أفراد أسرته يتراوح من (6) وما فوق وذلك لاهتمام بالزراعة



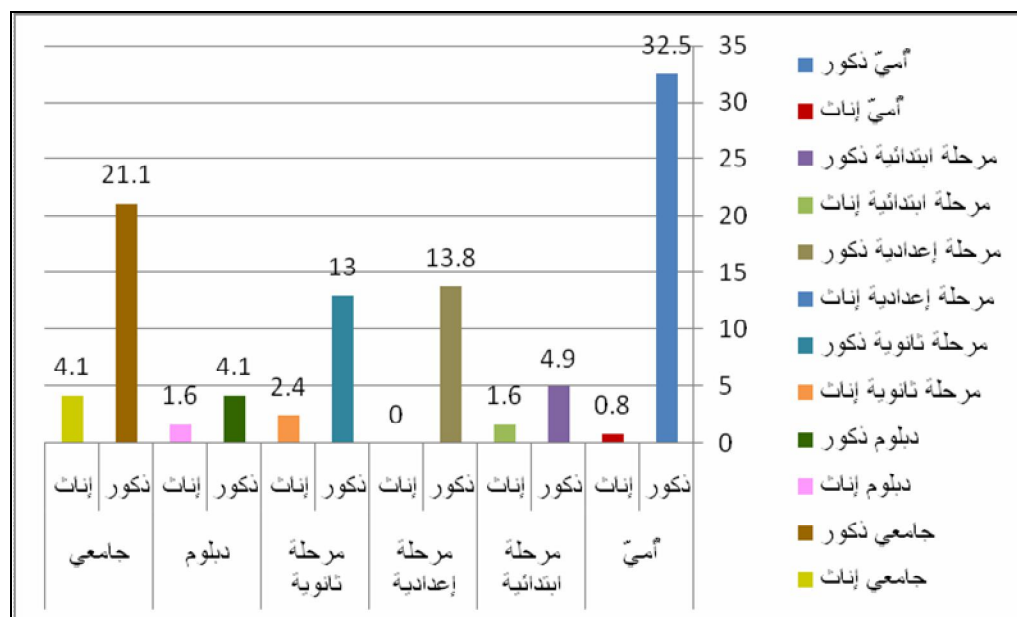
المناطق زراعية ورخص الأرض (الأوقاف) يقوم المواطنين ببناء وحدات سكنية كبيرة وذلك لتربية المواشي



يوجد في المنطقة شبكة كهرباء حتى في بيوت الصفيح مما يتوفر لديهم أجهزة كهربائية

الرقم	الفئات	مجموع تكرار الفئة	النسبة % لكامل الفئة	الجنس	التكرار	النسبة %
1	أمي	41	33.3	ذكور	40	32.5
				إناث	1	0.8
2	مرحلة ابتدائية	8	6.5	ذكور	6	4.9
				إناث	2	1.6
3	مرحلة إعدادية	17	13.8	ذكور	17	13.8
				إناث	0	0
4	مرحلة ثانوية	19	15.4	ذكور	16	13
				إناث	3	2.4
5	دبلوم	7	5.7	ذكور	5	4.1
				إناث	2	1.6
6	جامعي	31	25.2	ذكور	26	21.1
				إناث	5	4.1
المجموع		123	100		123	100

جدول رقم (18.4) : يوضح التكرار والنسب المئوية لمتغير المؤهل العلمي حسب الفئات الموضحة



شكل رقم (9.4) محو الأمية النسبة الأكبر من الرجال وذلك لانشغالهم

في الزراعة وتربية الحيوانات

الرقم	طريقة المواصلات	التكرار	النسبة المئوية
1	سيارة	16	12.5
2	دراجة نارية	4	3.1
3	دراجة هوائية	2	1.6
4	عربة	4	3.1
5	لا يوجد	102	79.7
المجموع		128	100

النسبة المئوية لتمثيل طريقة المواصلات

شكل رقم (11.4): يوضح النسب المئوية لطريقة المواصلات

جدول رقم (20.4): يوضح التكرار والنسب المئوية لطريقة المواصلات

المنطقة زراعية ونائية لذلك لا تتوفر لديهم سيارات خاصة وسيلة التنقل الحيوانات

الرقم	الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل	التكرار	النسبة المئوية
1	دواجن	43	66.4
2	مواشي	52	40.6

النسبة المئوية لتمثيل نوع الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل

شكل رقم (12.4): يوضح النسب المئوية لنوع الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل

جدول رقم (21.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع الحيوانات المنزلية المتوفرة داخل المنزل

الرقم	فراغات منزلية	التكرار	النسبة المئوية
1	مكتبة	7	5.5
2	صحن لاقط (دش)	68	53.1

النسبة المئوية لتمثيل فراغات منزلية

شكل رقم (13.4): يوضح النسب المئوية لفراغات منزلية

جدول رقم (22.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لفراغات منزلية

عدم توفر مكاتب منزلية بسبب الفقر والجهل توفير صحن لاقط (دش) لتلفاز فقط

النسبة المئوية	التكرار	الخدمات الأخرى	الرقم
7	9	خط انترنت	1
93	119	لا يوجد خط انترنت	2
100	128	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل توفر خدمات الإنترنت

شكل رقم (14.4): يوضح النسب المئوية لخدمات الإنترنت

جدول رقم (23.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لخدمات الإنترنت

المنطقة لا يوجد خطوط انترنت وذلك بسبب الفقر والانشغال بالزراعة

النسبة المئوية	التكرار	نوع السكن المتوفر	الرقم
45.7	59	دار	1
21.7	28	شقة	2
5.4	4	غرفة مستقلة	3
27.1	38	صفيح	4
100	129	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل نوع السكن المتوفر

شكل رقم (15.4): يوضح النسب المئوية لنوع السكن المتوفر

جدول رقم (24.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع السكن المتوفر

أغلب المباني عبارة عن حوش وهي أرض أوقاف وبيوت الصفيح هي تعدى على الأراضي الحكومية

النسبة المئوية	التكرار	غرف السكن المتوفرة	الرقم
2.6	1	1	1
26.3	10	2	2
28.9	11	3	3
18.4	7	4	4
18.4	7	5	5
2.6	1	6	6
2.6	1	10	7
100	38	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل غرف السكن المتوفرة

شكل رقم (16.4): يوضح النسب المئوية لعدد غرف السكن المتوفرة

جدول رقم (25.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لعدد غرف السكن المتوفرة

عدد الغرف كبيرة بسبب كبر العائلة وهي عائلة ممتدة ويسكن في الوحدة مايزيد عن 7 أفراد

النسبة المئوية	التكرار	طبيعة العائلة	الرقم
32.3	41	عائلة ممتدة (أب وأعمام و جد)	1
67.7	86	عائلة نووية (أب وأم)	2
100	127	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل طبيعة العائلة

شكل رقم (17.4) : يوضح التكرارات والنسب المئوية لطبيعة العائلة

جدول رقم (26.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لطبيعة العائلة

عدد الغرف كبيرة بسبب كبر العائلة وهي عائلة نووية (أب وأم)

النسبة المئوية	التكرار	نوع سقف المسكن	الرقم
50.4	65	باطون مسلح	1
12.4	16	اسبست	2
37.2	48	زينكو	3
0	0	كرميد	4
100	129	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل نوع سقف المنزل

شكل رقم (18.4): يوضح النسب المئوية لنوع سقف المسكن

جدول رقم (27.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع سقف المسكن

المبنى الباطون يشكل 50% وهي ارض اوقاف اما الزينكو وهي اراضى حكومية وسكان هذه المنطقة بمحاذاة وادى غزة.

النسبة المئوية	التكرار	ملكية السكن	الرقم
72.9	94	ملك	1
0.8	1	مستأجر	2
0.8	1	بدون مقابل	3
1.6	2	تحويط	4
24.0	31	أرض واد	5
100	129	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل ملكية السكن

شكل رقم (19.4) : يوضح النسب المئوية لملكية السكن

جدول رقم (28.4) : يوضح التكرارات والنسب المئوية لملكية السكن

النسبة الاكبر من سكان المنطقة ملاك وبمساحات كبيرة لرخص الارض وهي ارض اوقاف اما الجزء الاخر سكان الواد وهي صفيح مقامة على اراضى حكومية.

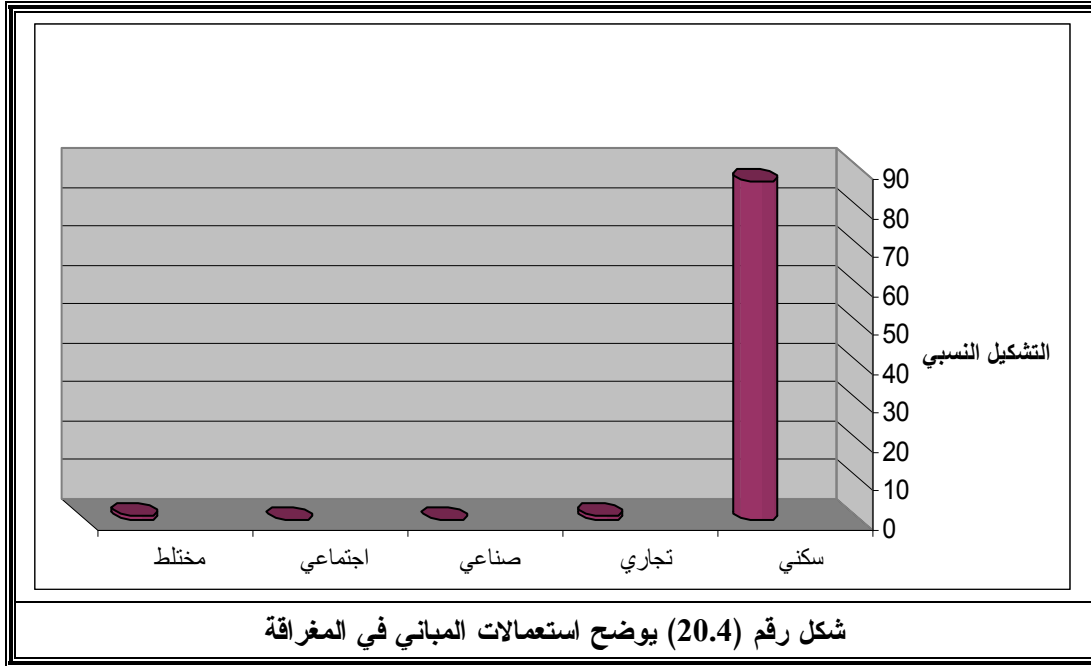
دراسات المباني:

قام الباحث بعمل زيارات ميدانية للمنطقة وتوزيع الاستبيانات على السكان وعمل المقابلات واللقاءات وعمل المسح الميداني لجميع سكان المنطقة لمعرفة الأسلوب الذي سيتبع للتعامل معها، فإن كانت رديئة فالأولى إزالتها، وإن كانت جيدة فيتم تأهيلها والارتقاء بها. ومن أهم الدراسات التي قمت بها دراسة استعمالات المباني، حيث خرجت بنتائج تفيد بأن أكثر من (90%) من المباني ذات استعمال سكني والباقي مختلط ما بين التجاري والصناعي وغيره، وهذا يعني أن المنطقة تنفقر للخدمات التي تدر الدخل على أهل المنطقة أو تسهل عليهم حياتهم.

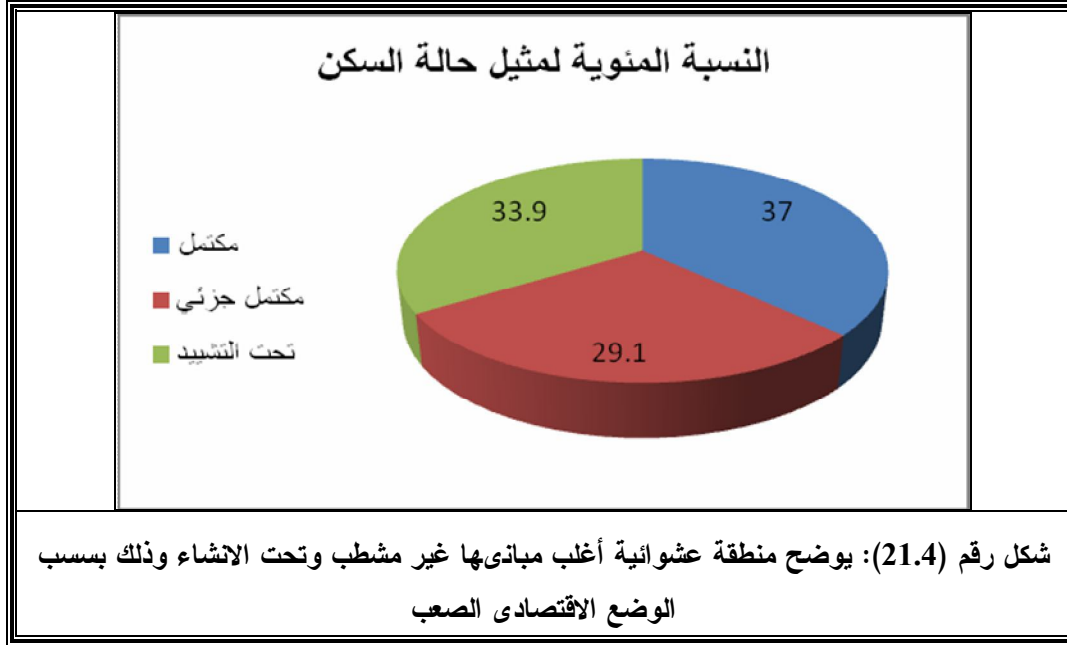
أغلب الأراضي ملك للمواطنين وهي أرض متنازع عليها مع الاوقاف والحكومة.

الرقم	حالة السكن	التكرار	النسبة المئوية
1	مكتمل	47	37.0
2	مكتمل جزئي	37	29.1
3	تحت التشييد	43	33.9
	المجموع	127	100

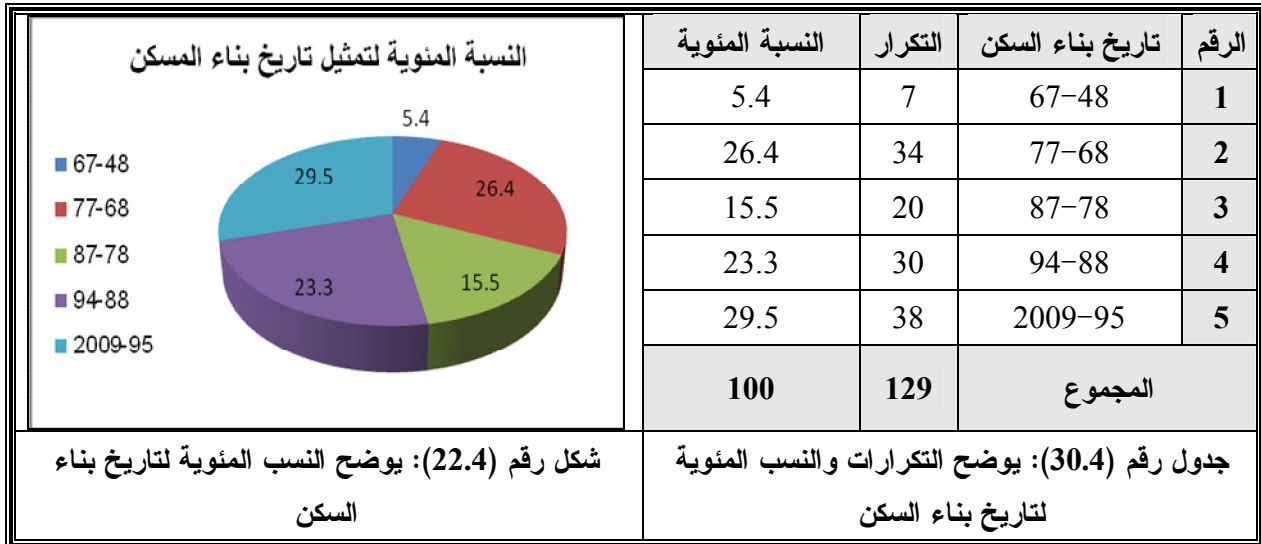
جدول رقم (29.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لحالة السكن



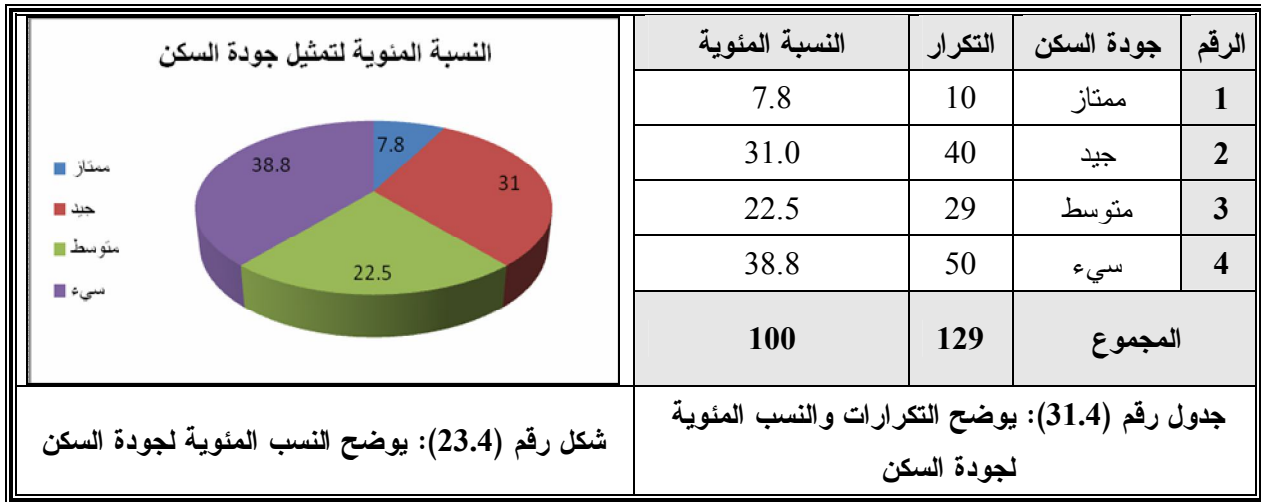
أما عن الحالة الإنشائية فإن الدراسات التي قام بها الباحث وجدت بأن عدد المباني الخرسانية في منطقة الدراسة ما يقارب (80) مبنى معظمها من طابق واحد فقط وقليل منها طابقين بينما الغالبية العظمى من مباني المغرقة مغطاة بالاسبست والزينكو والقرميد (182) منزل، وهي مبانٍ مهترئة وقديمة. أي أن إجمالي عدد مباني المنطقة (225) منزل معظمها قديم وبال ويحتاج الى إزالة.



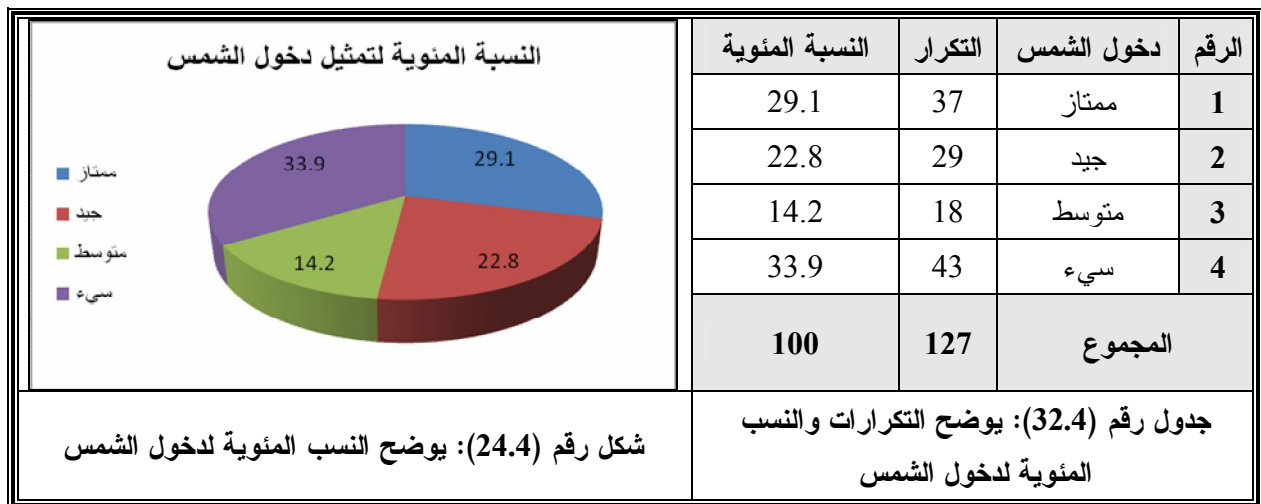
المنطقة عشوائية اغلب المباني غير مشطب وتحت الإنشاء وذلك بسبب الوضع الاقتصادي الصعب



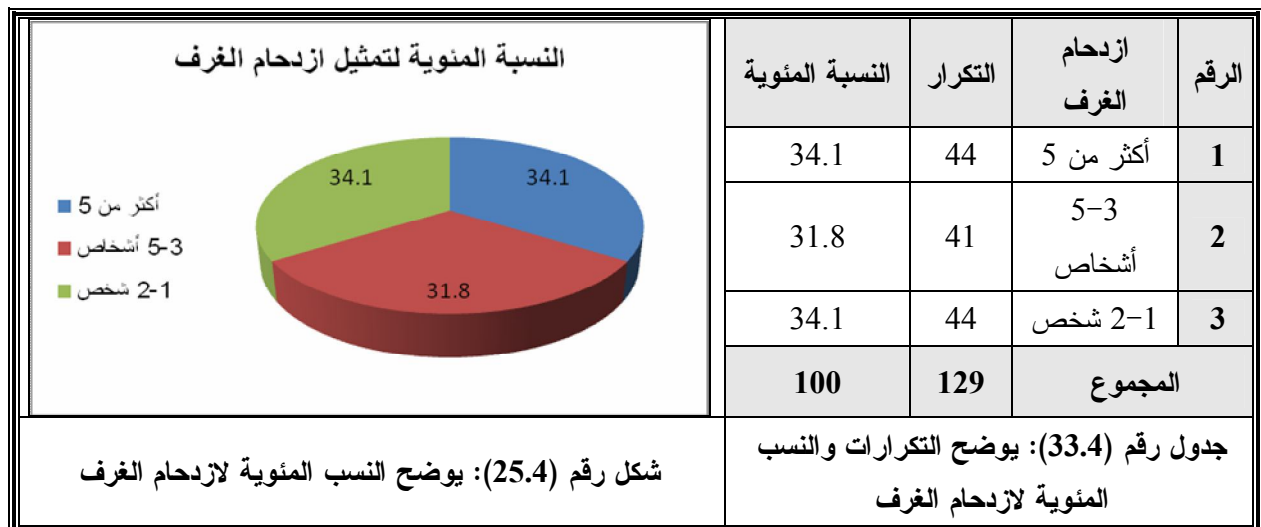
البناء في المنطقة بشكل عشوائي وذلك بعد قدوم السلطة الوطنية الفلسطينية وهي اراضى اوقاف حسب قرار المحكمة وما زالت موضع نزاع بين المواطنين والاقواف والحكومة.



اغلب المباني من الصفيح والزينكو ووضع المباني سئ للغاية وذلك بسبب الفقر لذلك نحتاج الجراء الاكبر الى ازالة .



المنازل تدخلها الشمس بشكل جيد واغلبها عبارة عن حوش سماوىمفتوح تحتاج الى عملية ارتقاء.



عدد افراد الاسرة يزيد 6 وهى النسبة الاكبر وذلك بسبب الفقر ومنطقة ريفية ويعملون فى الزراعة

النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة المياه	النسبة المئوية	التكرار	نوع شبكة المياه	الرقم
<p>النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة المياه</p> <p>■ شبكة عامة ■ تمديدات خاصة ■ لا يوجد</p>	62.2	79	شبكة عامة	1
	33.9	43	تمديدات خاصة	2
	3.9	5	لا يوجد	3
	100	129	المجموع	

جدول رقم (34.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة المياه

شكل رقم (26.4): يوضح النسب المئوية لنوع شبكة المياه

يوجد شبكة مياه في اغلب المنطقة تم التوصيل الشبكية من قبل بلدية المغرقة وما زال تطوير شبكة المياه في المنطقة حتى تغطي جميع سكان المنطقة.

النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة الكهرباء	النسبة المئوية	التكرار	نوع شبكة الكهرباء	الرقم
<p>النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة الكهرباء</p> <p>■ شبكة عامة ■ مولد خاص ■ لا يوجد</p>	72.9	94	شبكة عامة	1
	25.6	33	مولد خاص	2
	1.6	2	لا يوجد	3
	100	129	المجموع	

جدول رقم (35.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الكهرباء

شكل رقم (27.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الكهرباء

يوجد شبكة كهرباء عامه في اغلب المنطقة تم التوصيل الشبكية من شركة الكهرباء اغلب السكان لديهم كهرباء .

النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة الصرف الصحي	النسبة المئوية	التكرار	نوع شبكة الصرف الصحي	الرقم
<p>النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة الصرف الصحي</p> <p>■ شبكة عامة ■ حفر امتصاصي (بئر) ■ قنوات مكشوفة</p>	21.4	27	شبكة عامة	1
	74.6	94	حفر امتصاصي (بئر)	2
	4.0	5	قنوات مكشوفة	3
	100	126	المجموع	

جدول رقم (36.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنوع شبكة الصرف الصحي

شكل رقم (28.4): يوضح النسب المئوية لنوع شبكة الصرف الصحي

المنطقة بناء عشوائى لا يوجد تخطيط بنية تحتية وأغلبها أراضي زراعية لذلك يعتمد السكان على الحفر الامتصاصية، ولكن يوجد (21.4%) من السكان لديهم شبكة مجارى وهم الذين يسكنون على أطراف المشروع أو الشارع الرئيسى.

النسبة المئوية	التكرار	نوع شبكة الهاتف	الرقم
52.4	43	متوفر	1
46.3	38	غير متوفر	2
1.2	1	قنوات مكشوفة	3
100	82	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل نوع شبكة الهاتف

شكل رقم (29.4): يوضح النسب المئوية لشبكة الهاتف

جدول رقم (37.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لشبكة الهاتف

يوجد شبكة هاتف عامة في أغلب المنطقة تم التوصيل الشبكة من شركة الاتصالات وهي شركات خاصة



رقم	الموضوع	بشكل ضعيف جدا		بشكل ضعيف		بشكل متوسط		بشكل كبير		بشكل كبير جدا	
		النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار
1	الرضا عن المسكن الحالي	38.3	49	5.5	7	33.6	43	14.8	19	7.8	10
2	وجود مشاكل بما يتعلق بالصرف الصحي	22.2	28	9.5	12	8.7	11	15.9	20	43.7	55
3	توفير الخصوصية البصرية عن الجيران	40.8	51	6.4	8	12.8	16	24.8	31	15.2	19
4	توفير الهدوء داخل المسكن	7.9	10	7.1	9	46.0	58	27.8	35	11.1	14
5	الازدحام داخل المسكن	10.9	14	10.9	14	32.6	42	10.9	14	34.9	45
6	مساحة المطبخ تلبي الاحتياجات	42.2	54	8.6	11	25.0	32	18.8	24	5.5	7
7	مساحة المعيشة تلبي الاحتياجات	41.1	53	12.4	16	26.4	34	15.5	20	4.7	6
8	هناك فصل بين غرف الضيافة وغرف المعيشة	45.2	57	14.3	18	10.3	13	20.6	26	9.5	12
9	استخدام غرف النوم للمذاكرة أيضا	41.9	54	7.8	10	11.6	15	24.8	32	14.0	18
10	الرغبة في استبدال المسكن الحالي بشقة سكنية	36.7	47	7.0	9	8.6	11	7.0	9	40.6	52

جدول رقم (38.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لمستوى الرضا عن المسكن

رقم	الموضوع	بشكل ضعيف جدا		بشكل ضعيف		بشكل متوسط		بشكل كبير		بشكل كبير جدا	
		النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار	النسبة %	التكرار
1	توفر الخدمات الصحية	15.1	19	39.7	50	33.3	42	7.9	10	4.0	5
2	توفر الخدمات التعليمية من مدارس ورياض أطفال	42.2	54	14.1	18	22.7	29	16.4	21	4.7	6
3	توفر الخدمات التجارية	67.2	86	19.5	25	7.0	9	3.9	5	2.3	3
4	توفر الخدمات الدينية من مساجد	3.1	4	6.2	8	27.9	36	45.0	58	17.8	23
5	توفير المساحات الخضراء والملاعب والمناطق الترفيهية	79.5	101	13.4	17	6.3	8	0	0	0.8	1
6	توفير الطرق والبنية التحتية	68.0	87	12.5	16	14.8	19	3.1	4	1.6	2
7	توفير الهدوء داخل الحي	10.9	14	6.2	8	44.2	57	24.0	31	14.7	19
8	العلاقات الاجتماعية الجيدة متوفرة بين السكان	4.7	6	30.2	39	22.5	29	29.5	38	13.2	17
9	الرغبة في إعادة تخطيط وتنظيم المنطقة بشكل أفضل	2.3	3	2.3	3	12.4	16	27.1	35	55.8	72

جدول رقم (39.4) : يوضح التكرارات والنسب المئوية لمستوى الرضا عن الخدمات وتخطيط المنطقة

النسبة المئوية لتمثيل موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن في منطقة أخرى	التكرار	النسبة المئوية	موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن في منطقة أخرى	
			نعم	48.2
			لا	51.8
			المجموع	100

شكل رقم (30.4): يوضح النسب المئوية لمدى موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن في منطقة أخرى

من خلال الإستبانة سكان المنطقة الأصليين والوافدين منذ سنوات لا يرغبون بالانتقال من المنطقة ولكن سكان العشش والواد والصفوح يرغبون بالتمليك والاستقرار.

الرقم	الخدمات المقدمة من وكالة الغوث والمجالس البلدي وأي جهات أخرى	التكرار	النسبة المئوية
1	شبكة المياه	60	48.8
2	شبكة الكهرباء	28	22.8
3	خدمات التعليم	18	14.6
4	خدمات صحية	24	19.5
5	خدمات نظافة	28	22.8
6	مؤن غذائية (كبونات)	18	14.6
7	مساعدات في البناء	1	0.8

جدول رقم (41.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية للخدمات المقدمة من وكالة الغوث والمجالس البلدية وأي جهات أخرى

النسبة المئوية لتوفر الخدمات المقدمة من وكالة الغوث والمجالس البلدي وأي جهات أخرى	
شبكة المياه	48.8
شبكة الكهرباء	22.8
خدمات التعليم	14.6
خدمات صحية	19.5
خدمات نظافة	22.8
مؤن غذائية (كبونات)	14.6
مساعدات في البناء	0.8

شكل رقم (31.4): لا يوجد أي مساعدات سواء الشؤون الاجتماعية (كابونات فقط) خدمات التعليم جيدة ولكن بعيدة وكذلك النظافة.

لا يوجد اي مساعدات سواء الشؤون الاجتماعية (كابونات فقط) خدمات التعليم جيدة ولكن بعيدة وكذلك النظافة.

النسبة المئوية	التكرار	نظام السكن المرغوب	الرقم
14.8	18	عمارة	1
1.6	2	شقة في برج	2
83.6	102	بيت خاص	3
100	122	المجموع	

النسبة المئوية لتمثيل نظام السكن المرغوب

شكل رقم (32.4): يوضح النسب المئوية لنظام السكن المرغوب

جدول رقم (42.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية لنظام السكن المرغوب

اغلب سكان المنطقة يرغبون بالاستقرار في بيت خاص وحل الخلاف الواقع بين الاوقاف والمواطنين والحكومة.

النسبة المئوية	التكرار	الأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي	الرقم
37.4	40	الاحتلال والهجرة	1
52.3	56	الفقر والوضع المادي	2
12.1	13	السكن في بيت الأهل	3
61.7	66	مواليد المنطقة	4

النسبة المئوية لتمثيل الأسباب التي كان وراء السكن في هذا الحي

شكل رقم (33.4): يوضح النسب المئوية للأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي

جدول رقم (43.4): يوضح التكرارات والنسب المئوية للأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي

رخص الأراضي في المنطقة والسبب هي أرض وقف إسلامي لا يوجد نظام بعدم البيع وذلك مساعدة الحكومة بالبناء العشوائى تحدى للمدد الاستيطانى الإسرائيلي شجع المواطنين بشراء هذه الأراضي.

4-7 الخلاصة :

من خلال الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين أنه معظم حالات المباني رديئة والبناء على كامل مسطح قطعة الأرض كما أن بعض المساكن بالمنطقة متهاك، وبعضها من الصفيح وبعضها الآخر متوسط الحالة والمساكن الأخرى جيدة الحالة الإنشائية كما أن التشكيل البصري للمنطقة لا يتبع أي نمط من أنماط التخطيط المتعارف عليه . أو أي نمط من أنماط العمارة المتعارف عليها .

وتعتبر الكثافة السكانية عالية جدا قد تصل إلى 25 فرد دنم ويوجد إحساس بالازدحام نتيجة تلاصق المباني وازدحامها ولا تتصل المباني بشبكات بنية أساسية للصرف الصحي والمياه إلا القليل منها والبعض يحتاج إلى صيانة دورية، وبالنسبة للقمامة فلا توجد عربات تمر لجمع القمامة من المنطقة إلا بعض العربات المترامية بالشوارع ولا يستخدمها السكان لإلقاء القمامة بداخلها بل يستخدمها الأطفال بالعب فيها.

أما بالنسبة للسماوات التي قد تختلف عنها المنطقة عن المناطق العشوائية الأخرى هو وجود نسبة كبيرة من الأراضي الزراعية على وادي غزة مباشرة مما يجعل الفرص المتاحة والإمكانات المتاحة للتخطيط موجودة وان يرى البعض انه لا يجوز التعامل مع الأراضي الزراعية والمحافظة عليها بشتى القوانين ، بل يجد الباحث رأي آخر هو أن هذه الأراضي سوف تستغل استغلال سيئا من قبل الأهالي سواء بالقانون أو ضد القانون بل قد ترضى الحكومة أحيانا بسياسة الأمر الواقع وتضطر إلى توصيل المرافق إلى هذه المناطق العشوائية كما حدث مع تجربة بئر النعجة - منطقة الحكر - منطقة البراهمة برفح- (فهذا يرى الباحث أن استغلال هذه المناطق في بادئ الأمر وفي ضوء عمراني سليم تحت مرئي ومسمع الجهات الحكومية وبرسوم حكومية تستغلها الدولة في دخول المرافق إلى هذه المناطق قد لا يضطر الحكومة إلى تحمل كثيرا من الجهد في إزالة هذه العشوائيات والتعامل معها كمناطق عشوائية غير قابلة للتطوير أو التحسين ويجب إزالتها .-مع حتمية دراسة قانون تنظيم المباني دراسة قوية والأخذ بآراء الأهالي (المشاركة الشعبية) في وضع القانون - لأن هذا القانون سوف يطبق على هؤلاء الناس الذين وضعوا هذه القوانين .

النتائج

1.5 النتائج العامة:

أسفرت الدراسة التحليلية عن بعض النتائج التي يلزم الإشارة إليها ، كما تمكن القائمين على إتخاذ القرار مع المقارنة بين البدائل الأكثر صلاحية.

ومن خلال الدراسة العملية للبحث تم استخلاص بعض النتائج الهامة وذلك على ثلاث محاور رئيسية :

- تطبيق مفهوم الارتقاء والتحسين بالمناطق العشوائية.
- انعكاس إشكالية التدهور والتداعي العمراني.
- التعرف على اوجه القصور.

تطبيق مفهوم الارتقاء والتحسين بالمناطق العشوائية:

إمكانية تطبيق مفهوم الارتقاء في المنطقة ممكنا حيث يعتبر أسلوب الارتقاء من أنسب الأساليب في التعامل مع المناطق العشوائية حيث يهدف إلى البقاء على المجتمعات العمرانية دون محاولة تشيبتها، ويتم التعامل مع العقارات بإزالة الأدوار المخالفة منها مع إزالة ما هو صادر له قرار هدم مع عمل قرارات ترميم وتنكيس للعقارات التي لم يسبق التعامل معها. وبعدها يتم محاولة تطبيق مفهوم الارتقاء والتحسين مع الأخذ في الاعتبار أن يتم الاهتمام بجميع الجوانب العمرانية - الاجتماعية - الاقتصادية والسياسية لنجاح مفهوم الارتقاء مع تعدد مصادر التمويل والإدارات التي تشرف على الارتقاء بالمنطقة.

انعكاس إشكالية التدهور والتداعي العمراني:

لقد كان للإسكان العشوائي آثاره السيئة على منطقة الدراسة حيث كانت المنطقة تعاني من كل المشكلات الاجتماعية والثقافية والسياسية (بين الحكومة والاهالي)، والأمر الذي أدى بدوره إلى تقليل فرص التعامل مع المنطقة تخطيطياً وأيضاً ضاللة فرص التقدم على المستوى الفردي والجماعي.

لم يحقق الإسكان العشوائي المتطلبات الأساسية لسكانه سواء من ناحية المرافق والخدمات وأن أدى بدوره إلى حل جزئي لمشاكل الإسكان في المنطقة لوجود عدد من الشقق السكنية متوفرة في المنطقة بأسعار تبدو مناسبة للبعض.

التعرف على اوجه القصور/فى النواحي الادارية والتشريعية المسؤولة عن عمليات الارتقاء الحضري.

- اختلاف المخطط المقترح من قبل المجلس البلدى ووزارة الحكم المحلىالذى تم تنفيذه ممايؤكد وجود قصورفى تنفيذعمليات الارتقاء بالمناطق العشوائية،وهذا القصور ناتج عن :
- قصور فى القوانين والتشريعات المسؤولة عن عمليات الارتقاء الحضري.
- قصور فى النواحي الادارية والتنظيمية المسؤولة من عمليات الارتقاء الحضري.

الاستراتيجيات والسياسيات المقترحة للتعامل مع المناطق العشوائية

تعرضت الدراسة فى الفصول السابقة إلى مفهوم المناطق السكنية العشوائية والمتدهورة عمرانيا وذلك من خلال التعرف على أنواعها وأهم ملامحها الأساسية . كما تم التركيز على الإسكان العشوائي كأحد أنواع المناطق السكنية المتدهورة باعتباره الجزء الذي يخص برامج التنمية العمرانية كمناطق مطروحة للدراسة، حيث أنها تعاني من مشاكل التدهور العمراني بكافة مظاهره.

وصاحب ظهور هذه المشاكل اتجاهات مطلوبة بضرورة تحسين الأوضاع وخاصة المناطق السكنية المتدهورة، وأصبح اهتمام المفكرين والمخططين موجهاً للبحث عن الوسائل والأساليب التخطيطية التي وإن تداخلت إنما تجمع فيما تهدف إليه من تحقيق التطوير والتحسين لبيئة عمرانية قائمة تعاني من مشاكل التدهور والإهمال.

ومن هذا المنطلق تناول هذا البحث بالدراسة والتحليل استراتيجيات التعامل مع المناطق العشوائية والمتدهورة عمرانيا وذلك من خلال التعرف على أساليب التعامل مع المناطق السكنية المتدهورة مع التركيز على عملية "الارتقاء" باعتبارها أنسب الوسائل للتعامل مع المناطق السكنية المتدهورة عمرانيا كمنطقة المغرقة.

ومن أجل العمل على تطوير مناطق الإسكان العشوائي في المغرقة لابد من تحديد خطوط عريضة رئيسية تمثل الإستراتيجيات والسياسات العامة المقترحة كأسلوب للإرتقاء العمراني بهذه المناطق ثم تترجم تلك السياسات إلى مخططات تفصيلية ومشروعات تنفيذية تتناسب مع خصائص كل منطقة حسب دراستها وتحليلها ونتائجها ومن أهم أساليب التعامل مع تلك المناطق ما يلي:

1. الإرتقاء والتطوير:

تنبثق مشكلة العشوائيات من المستوى الحضاري للمجتمع وهذا بدوره يؤثر على المكان وبالتالي يكون التعامل مع المكونات المادية بالموقع دون التعامل مع السكان أسلوب غير سليم

ولا يؤدي بالنتائج المرجوة منه. والتعامل مع الإنسان بوجه عام وذوي الدخل المنخفض والمستوى الحضاري المنخفض بوجه خاص غاية في الحساسية وهذا يستدعي تركيز الجهود في مشروع الإرتقاء على البعد الاجتماعي للمشروع ويستدعي مشاركة الباحث الاجتماعي والاقتصادي لوضع أسس التعامل مع باقي التخصصات الأخرى بحيث يمكن الإرتقاء بالمنطقة ككل. ومن هذه الأسس مايلي:-

1. ضرورة حل الإشكال الواقع بين وزارة الأوقاف وسكان المنطقة والمتعلق بملكية الأراضي.
2. منطقة المغرقة منطقة منعزلة عمرانياً واقتصادياً واجتماعياً عن المدينة مما يجعل منها وحدة عمرانية مستقلة فيساعد ذلك على الانعزال العمراني والعشوائيات ويكون سبباً للإسكان العشوائي.
3. عدم كفاءة الجهاز التنفيذي (البلدية) ساهم في تعدي المواطنين وعدم تفاعلهم واستجابتهم للمخطط الهيكلي والنظام الموضوع لتطوير هذه المنطقة.
4. الحاجة إلى إعادة النظر في المخطط الهيكلي بما يناسب تطوير وتأهيل مناطق الإسكان العشوائي والتجمعات العمرانية.
5. الحاجة إلى اعتماد أساليب التطوير والتأهيل العمراني للبيئة التي نمت نمواً عمرانياً عشوائياً ومن هذه الأساليب أسلوب الإصلاح والتجديد، وأسلوب التأهيل والإرتقاء.
6. اختلاف حالة المباني الإنشائية من مباني بحالة جيدة وأخرى سيئة يحتاج إلى تطوير يناسب كل حالة بطورها ولا يصح أن تتبع منهجية واحدة في التعامل معها.
7. حاجة المنطقة إلى مرافق تعليمية وثقافية وترفيهية كالمدارس والمراكز الثقافية والنوادي والمناطق الخضراء.
8. الحاجة الماسة إلى موقف سيارات لينقل من وإلى المنطقة.
9. حاجة المنطقة إلى شبكة متكاملة للصرف الصحي.
10. حاجة المنطقة إلى مصدر آخر كاف لمياه الشرب مع خزان مياه كبير لإعادة ضخ مياه الشرب للمواطنين.
11. حاجة المواطنين للتوعية وإدراك المسؤوليات تجاه المنطقة التي يعيشون فيها.
12. أدت العلاقات الغير محددة بنظام معين يضبط العلاقة بين سكان منطقة المغرقة والأوقاف الاسلامية كمالك للأرض إلى فقدان سيطرته على المأجور.

13. عدم التنسيق بين المؤسسات الإدارية والمتمثلة في بلدية المغرقة ووزارة الأوقاف ووزارتي الإسكان والحكم المحلي ووكالة الغوث الدولية في آلية تقديم الخدمات لسكان المنطقة المستهدفة في الدراسة إلى تدهور وضع البيئة السكنية.

14. منطقة المغرقة تعتبر منطقة غير خاضعة تخطيطياً للنظام والتشريعات المعمول بها مما أدى إلى تفشي عشوائية البناء والتعدي على الطرق بالمباني وخاصة الأراضي الحكومية.

15. التعدي على الطرق بالمباني أفقد الشوارع مراتبها وصعب عملية تأهيل المنطقة.

16. أدى غياب السلطة التنفيذية إلى تصرف سكان المغرقة على أساس أنهم بمنأى من القانون.

17. من خلال البحث الميداني ظهر للباحث على الصعيد الاجتماعي أن النظام العشائري المعتمد على العائلات الممتدة هو النظام الحاكم لمنطقة المغرقة وهذا بدوره أضعف الدور الرقابي للمؤسسات الإدارية والرقابية.

ومما سبق يتضح بأن أهم استراتيجيات الارتقاء بالمناطق العشوائية مايلي:-

- الارتقاء بالمستوي الحضاري للسكان والعمل علي مشاركة هؤلاء السكان في فعاليات المجتمع.

- الارتقاء بالبنية الأساسية والعمل علي رفع كفاءتها وزيادة قدرتها على استيعاب الزيادات السكانية المستقبلية.

- تحسين الظروف المعيشية والاجتماعية والصحية داخل المسكن وخارجه من خلال الارتقاء بالخدمات الاجتماعية وتشمل الخدمات التعليمية والصحية والخدمات الترفيهية وادارية.

- العمل على تعدد المقومات الاقتصادية داخل المنطقة من خلال توفير فرص عمل وإقامة مشاريع غير ضارة بالبيئة بتلك المناطق تتلاءم مع إمكانيات السكان ومتطلباتهم.

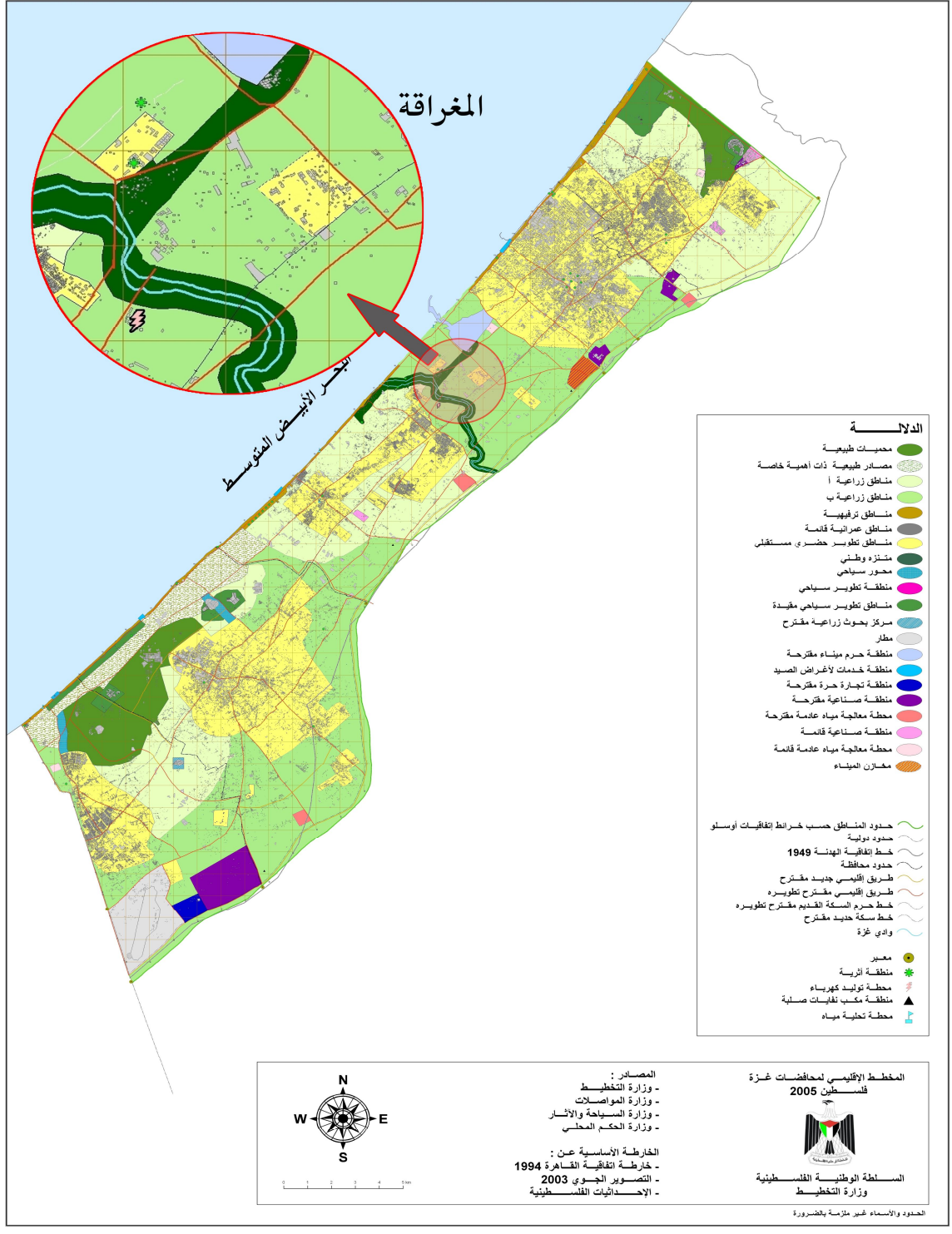
- الارتقاء بالكتلة المبنية وهو الارتقاء بكافة المبنى سواء كانت سكنية أو غير سكنية عامة أو خاصة .

- الالتزام بتطبيق الأنظمة الخاصة بالمباني حسب كل منطقة من خلال المخطط العام.

1- الحد من الانتشار والتوسع في الكتل العمرانية العشوائية.

2- تجميل أو توسعة بعض شوارع المدينة وتطويرها.

ويجب الأخذ في الاعتبار أن عملية الارتقاء لأي منطقة لا يعني الوصول لدرجة الكمال فمن غير المتوقع بمشروع الارتقاء بحي متدهور أو عشوائي بمدينة ما أن يرقى بمستوى الحي لكي يكون في مستوى حي من الأحياء الراقية.



خريطة رقم (1.5): المخطط الإقليمي لمحافظة غزة

2.5 الحلول للحد من ظاهرة الإسكان العشوائي:

الإسكان العشوائي ظهر نتيجة تلقائية للحلول الذاتية كل حسب وجهة نظره وشكلت في مجموعها ما يشبه إمكانيات التفكير الجماعي ، أي أن هناك خصائص مشتركة تجمع بين هذه المناطق العشوائية من حيث أسلوب السكن والإنشاء وأسلوب العمران وما إلي ذلك ، مما أدي إلي وجود تأثير واضح لنمط السلوك الاجتماعي لسكان العشوائيات وللحد من هذه الظاهرة يجب اتباع بعض الحلول.

1. طرح أراضي مخططة ومخصصة للبناء تتناسب مع احتياجات الأسرة الحالية والمستقبلية وبأسعار مناسبة ومزودة بالمرافق العامة الأساسية.
2. توفير نماذج تصميمية معمارية تراعي العادات والتقاليد الشعبية لهذه المناطق والالتزام بتنفيذها وذلك للحد من الاجتهادات الشخصية.
3. أحكام الرقابة على حدود المدن والأراضي التابعة للدولة وتحريم البناء عليها.
4. إصدار قوانين وتشريعات بنائية حاکمة تتلافى الثغرات الموجودة في القوانين الحالية كل ذلك من أجل الحفاظ على جمال الهوية العمرانية للنسيج العمراني للمدن والحفاظ على هويتها وثقافتها وتاريخها الذي يميزها عن بقية المدن بالإضافة إلى تحقيق توازن للحياة الاجتماعية التي هي نتاج قيم إنسانية متوارثة، وأن توضع تشريعات بنائية تحترم ظروف المجتمع وتاريخه واحتياجاته الحالية والمستقبلية وصيانتها وهي التي تختلف من مكان إلى آخر في جميع مدن العالم.
5. تكثيف وتشديد الرقابة الإنشائية من قبل الهيئات المحلية على الأبنية المخالفة لأحكام البناء والتنظيم وضرورة التقيد التام بالمخططات الهيكلية للمدن.
6. إعادة النظر في المخططات التنظيمية الهيكلية للمدن والقرى بهدف توفير مزيداً من القسائم السكنية بمساحات تتلاءم مع فئات الدخل المتدني.
7. اتخاذ الإجراءات وإتباع السياسات الكفيلة بالحد من الهجرات الداخلية من الأرياف والمدن الصغيرة إلى المدن الكبرى وتشجيع الهجرات المعاكسة من المدن الكبرى إلى المدن الصغرى والأرياف.
8. اعتماد أسلوب التخطيط الإقليمي الشامل كإطار عملي يمكن من خلاله إحداث التوازن الجغرافي بين توزيع الأنشطة والمشاريع والخدمات بين مختلف الأقاليم والمناطق والوصول إلى توزيع عادل ومتوازن لمكتسبات التنمية بين مختلف المناطق.

9. إعطاء حوافز لإقامة المشاريع الإسكانية التعاونية وتشجيع القطاع الخاص لإقامة مشاريع سكنية لذوي الدخل المحدود والمتدني.
10. ضرورة زيادة الاهتمام بتحسين الخدمات العامة وخدمات البنية التحتية في مناطق السكن العشوائي وإعادة تخطيط تلك المناطق ومحاولة دمج تلك المناطق بباقي أجزاء النسيج الحضري في المدينة.
11. مراجعة وتنظيم ملكيات الأرض واعتمادها رسمياً.
12. شق الطرق الرئيسية وتمديد شبكات البنية التحتية بمستوى ملائم.
13. تعويض وإعادة توطين المتضررين من عمليات شق الطرق وتمديد الشبكات.
14. تحسين الوحدات السكنية.
15. معالجة المشاكل البيئية القائمة ووضع الضوابط لمنع حدوثها في المستقبل.
16. تحسين الخدمات الصحية والتعليمية والمرافق العامة كالحدائق والملاعب والأسواق وغيرها.
17. توسيع فرص العمل وسبل كسب العيش للأفراد والأسر.
18. تحفيز السكان للاهتمام بالبيئة والمرافق والشبكات والمحافظة عليها وصيانتها.

في ضوء ما سبق يوصى الباحث بما يلي:

يجب العمل على الارتقاء بالمنطقة من خلال المفهومين التاليين:

1. الأحياء:

إعداد سياسة شاملة للتخطيط والتصميم العمراني ترتبط بشكل وثيق بسياسة التطوير الحضري للمحافظة ككل، بحيث يتم برمجة ذلك المنهج بخطط مرحلية تفصيلية ذات مقياس مناسب اعتماداً على السياسة التمويلية وتوفر الإمكانيات والكوادر الفنية والإدارية المطلوبة ويمكن أن يضم توزيع الاستعمالات الجديدة وتتضمن واحدة أو أكثر من معايير التحسين الدقيقة مثل الحفاظ وإعادة الإعمار وترميم وإعادة تطوير.

2. التجديد الحضري:

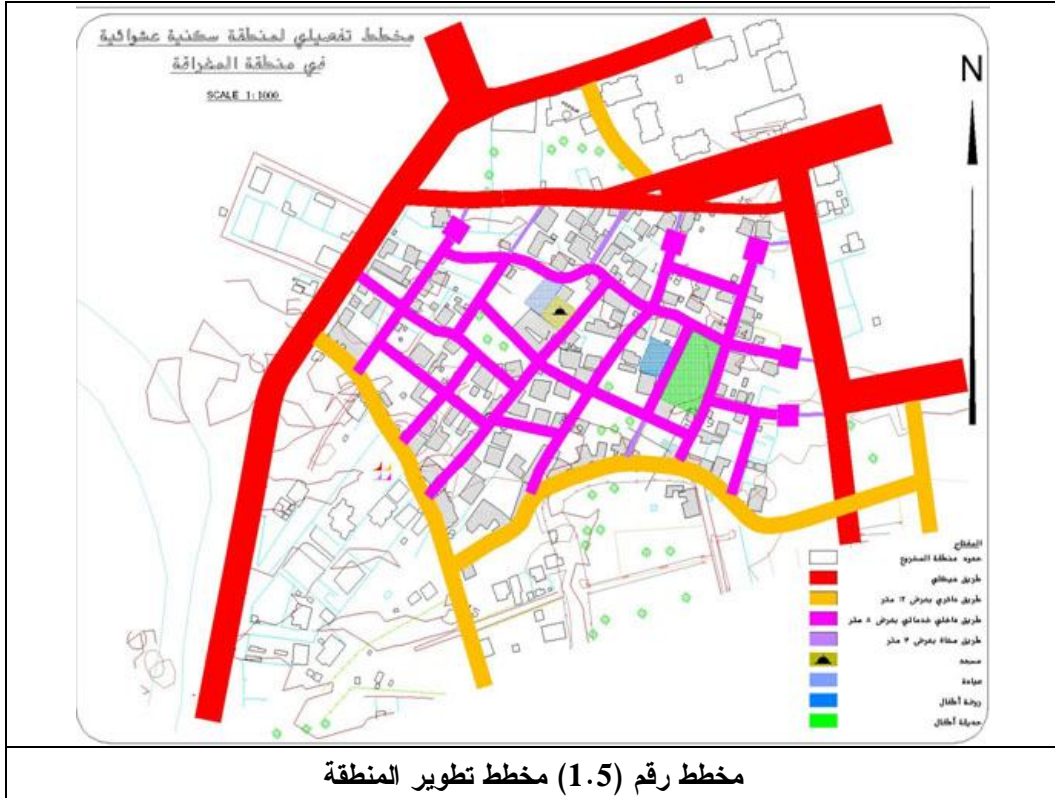
هو مفهوم عام ويضم مجال واسع من التداخلات في النسيج العمراني ويقصد به اتخاذ القرارات والأفعال لإعادة المناطق الموجودة والمبنية المهملة عمرانياً ووظيفياً أو بيئياً إلى أفضل حالة عمرانية ممكنة.

كذلك يمكن طرح بعض الحلول والنقاط العامة الخاصة بالارتقاء بالمنطقة تتمثل في:

1. إدخال منطقة المغرقة ضمن مشاريع الإفراز.

2. ربط المنطقة بشبكات البنية التحتية للمحافظة.
3. تنفيذ المشاريع العاجلة والطارئة لبلدية المنطقة من منطلق المشاركة في تحقيق الأهداف والمتمثلة في:

- عمل شبكة كهرباء حيث أن شبكة الكهرباء الموجودة حالياً لا تغطي كافة السكان.
- إنشاء مركز صحي لخدمة السكان.
- إنشاء مركز متعدد الأغراض.
- رصف العديد من الشوارع ذات الأهمية الكبيرة في خدمة سكان المنطقة.
- إعادة تأهيل وتطوير بعض الشوارع المهمة في المنطقة.
- تمديد وتكملة شبكة المياه الخاصة بالشرب.
- إنشاء خزان مياه نظراً لعدم وصول المياه للسكان بشكل دائم وعدم وصولها للمناطق المرتفعة فإن البلدية بحاجة ماسة إلى خزان مياه.
- المنطقة بحاجة إلى مدارس إعدادية للبنين والبنات.
- المنطقة بحاجة إلى سوق تجاري.
- المنطقة بحاجة إلى مركز ثقافي.
- إنشاء مكتبة عامة.
- إنشاء نادي رياضي.



هذا التصميم للنموذج شبكة الطرق على قطع الأراضي المراد تخطيطها بالشكل رقم (5-1) السابق كما نود هنا التنويه إلى أن وجود عدد كبير من الوحدات السكنية وهى ضمن العشوائيات، و بحالة إنشائية جيدة واقتراح إبقاءها وعدم إزالتها،وقيد الباحث إلى حد كبير في إعداد مخططاتهم فهنا لم يتم التعامل مع مسطح من الأرض الفارغة تماما من أي منشآت ليكن للمخطط الحرية الكاملة في التوزيع الذي يريثيه. كما أن الباحث عند اختياره لتصميم الوحدات السكنية، روعي فيها عدة نقاط أهمها الجانب الاقتصادي، ثم مدى الملائمة لتقاليد ساكنيها ومثال على ذلك تواجد غرفة بالقرب من الدرج يساعد على أن تكون ملائمة لوظيفتها في حال استخدمت للضيافة مع العلم أن هذه المساحة للشقة يمكن التغيير فيها وذلك بالزيادة أو النقصان لعدد غرف النوم وبالتالي حسب مدى الحاجة يكون شكل المبنى مما يؤدي إلى حدوث التباين في الشكل العام لمباني المغرقة، والشكل التالي يوضح المساقط المقترحة لمثل هذا التصميم.

حيث تم العمل على تحقيق الأمور التالية:

A - شبكة الطرق:

حيث تم تحقيق شبكة من الطرق تراعي التدرج الهرمي لرتب الشوارع وتقليل عدد التقاطعات مع الشوارع الرئيسية المحيطة ومن ضمنها توفير طرق خاصة للمشاة بعرض (3م) للتشجيع على ممارسة رياضة المشي والاستفادة منها في زيادة المساحات الخضراء في المنطقة.

B- الخدمات والمرافق:

من خلال توفير شبكة من الخدمات والمرافق العامة الأساسية كرياض الأطفال والمناطق الخضراء ومسجد للمنطقة.

C- استعمالات الأراضي:

وذلك بمحاولة إيجاد تنوع في استعمالات الأراضي بين السكن والتجارة والخدمات والمرافق مما يعطى راحة نفسية وتنوع يثرى الطابع التخطيطي للمنطقة.

D- تأهيل المباني القائمة:

وذلك من خلال تطوير المباني القائمة ذات الحالة الجيدة وتشجيع المواطنين الالتزام بالخطط التطويرية للمنطقة.



مخطط رقم (2.5) مخطط هيكلية لمنطقة المغرافة المصدر: الحكم المحلي

3.5 الخلاصة:

بتحليل البيانات التي تم جمعها عن منطقة الدراسة والأساليب والاستراتيجيات المتبعة في التعامل مع المناطق العشوائية كما تم توضيحه سابقاً نجد أن هناك العديد من العوامل التي تشجع على ضرورة سرعة وضع المعالجات العمرانية والتخطيطية للحد من هذه الظاهرة قبل أن يصبح من الصعب التعامل معها، وحسب البيانات المعطاة فإن أفضل الحلول للتعامل مع هذه المنطقة هو أسلوب الارتقاء والتأهيل والذي من خلاله يتم التعامل مع المباني القائمة كل حسب حالتها الخاصة وحيث أن معظم المباني من ارتفاع دور واحد وغير مشطبة ومبنية من الطوب الاسمنتي فإنه لن تكون هناك عقبة في إزالة بعض المباني لزوم تطوير المنطقة وتوزيع الأنشطة المختلفة على المنطقة من خلال توفير الخدمات والمرافق الأساسية وشبكات الطرق والمياه والصرف الصحي.

وإنشاء بعض الأنشطة الاقتصادية التي تساهم في رفع المستوى المعيشي في المنطقة، لذا فقد تم وضع الاقتراحات التالية لتطوير المنطقة حسب المخطط. (انظر خريطة 5.5)

من خلال الدراسة الميدانية لمنطقة الدراسة تبين أنه معظم حالات المباني رديئة والبناء على كامل مسطح قطعة الأرض كما أن بعض المساكن بالمنطقة متهاك، وبعضها من الصفيح وبعضها الآخر متوسط الحالة والمساكن الأخرى جيدة الحالة الإنشائية كما أن التشكيل البصري

للمنطقة لا يتبع أي نمط من أنماط التخطيط المتعارف عليه، أو أي نمط من أنماط العمارة المتعارف عليها.

ولقد تم التعرف على أنواع المناطق السكنية غير الرسمية واختيار نوعية منها وأكثرها شيوعاً وخطراً وهي " المناطق العشوائية " ، وتحديد المفهوم العام لمناطق الإسكان العشوائي وحجمه في محافظات غزة ، بالإضافة إلى سمات هذه المناطق العشوائية وهي سمات اقتصادية واجتماعية وعمرانية ، ومن تم التوصل إلى إيجابيات وسلبيات الإسكان العشوائي .

4.5 التوصيات:

كمحصلة نهائية لهذه الدراسة فإن هناك العديد من التوصيات التي يجب وضعها في الاعتبار عند الشروع في عمليات تطوير مناطق النمو العشوائي وهي بمثابة الحصيلة الفعلية من تحليل لمنطقة الدراسة لقرية المغرقة ككل اجتماعياً وسكانياً وعمرانياً واقتصادياً وهي في مجملها المؤشرات الرئيسية التي سوف تساعد أو تبرز استخدام السياسات المختلفة للتعامل مع منطقة الدراسة العشوائية للارتقاء بها والنهوض بها اجتماعياً وعمرانياً وكذلك اقتصادياً لخلق البيئة العمرانية الحضرية التي تكفل حياة كريمة لسكان المنطقة.

وإننا بهذا نستطيع أن نحدد لمخطط التطوير والتأهيل العمراني أقصر الطرق التي يستطيع أن يتعامل بها مع مشاكل المنطقة العشوائية بشكل مباشر وإيجاد الحلول والبدائل ومن ثم تحديد البديل الأمثل ووضع التصور النهائي لمخطط المنطقة طبقاً لمؤشرات فعلية ثم دراستها مبدئياً. ومن خلال هذه الدراسة خرج الباحث بمجموعة من التوصيات لعدة جهات أهمها:

أولا توصيات خاصة بالفكر التخطيطية :

وهي توصيات لها علاقة بالدراسات التخطيطية المختلف المتعلقة بكافة مراحل الدراسة والتحليل وحتى الوصول إلى النتائج ويمكن إجمالها فيما يلي :

1- تحري الدقة في الدراسة خاصة في مراحلها الأولى من الدراسات الاستكشافية بكافة مراحلها ودراسات الوضع الراهن ، وما يبني عليها مستقبلاً من تحليلات ونتائج.

2- يجب الأخذ في الاعتبار التغيرات الحضرية المستمرة والتي تطراً وما يقابلها من متطلبات تخطيطية تواكب هذه التطورات والتغيرات في فترة الدراسة التي قد تطول فتخرج بالتنمية من واقعها الفعلي .

3- يجب ان تاخذ التصورات والتوصيات التخطيطية في الاعتبار رغبات المجتمع واحتياجاته المستمرة .

4- يجب ان تكون الفكرة التخطيطية قابلة للواقع التنفيذي .

5- تتطلب تنمية المناطق العشوائية مشاركة سكانها من خلال تنظيم جهودهم واستثمار امكانياتهم عن تطوير مناطقهم .

6- توفير الارض المخططة الخاصة للاسكان باسعار تتلاءم مع ذوي الدخل المنخفض.

7- تحقيق التعاون بين الانسان ومختلف عناصر البيئة التي فيها وتضمن الحصول على الحد الأدنى من الحاجات الانسانية والاشباع الاساسية على نحو يتلاءم مع كرامة الانسان .

8- دراسة وتدعيم والعناية بتطوير شبكات المرافق العامة الموجودة من كهرباء ، مياه ، صرف صحي ، تليفونات ووضعها في برنامج التطوير العمراني بما يحقق المستوى المطلوب من خدمة السكان وراحتهم مع الاخذ في الاعتبار التنمية المستقبلية للشبكات واحتمال زيادات قدرات واستيعاب هذه الشبكات قدرا مستقبلا من السكان.

ثانيا توصيات خاصة بعملية التمويل:

وتختص هذه التوصيات بالتدابير المالية الخاصة بتنفيذ المشروع بكافة بنوده ، ومن اهمها :

1- ان يكون في دقة في اعداد دراسة التكلفة التقديرية للارتقاء او الازالة غالبا ما تكون اقل من التكلفة الفعلية مما يعوق عمليات التنمية او عمليات الازالة مما يصعب معه تنفيذ الخطة ، وان يكون هناك مرونة في تنوع مصادر التمويل ومنها:

- الاعتمادات المالية الحكومية .

- القروض بكافة انواعه .

- مساهمة الهيئات والأفراد (رجال الأعمال).

- ما يمكن تحقيقه موارد ذاتية من ذات التنمية.

مع توفيق قاعدة معلومات حديثة وشاملة ودقيقة عن المناطق العشوائية للاستفادة منها في وضع الخطط والبرامج لمواجهة الظاهرة .

2- أن يكون لمصالح الاستيطان إدارات فنية تشجع النازحين على بناء مساكنهم بعد أن تتوافر لديهم الأرض وتعد لهم تصميمات مساكن وترف على عملية البناء وصرف القروض من جهات ذات العلاقة مثل المجلس الفلسطيني للاسكان.

3- يجب عدم الفصل في تنمية المناطق العشوائية بين الجانب المالي والعمراني و بين الجانب الاجتماعي والاقتصادي للسكان بمعنى ان تكون عملية التنمية شاملة جميع الجوانب .

4- العمل على صدور تعليمات وتنظيمات أدرية تتيح للجهات المختصة إزالة العوائق التي تعترض تنفيذ المخططات التطويرية دون اللجوء لتعويضات مالية لنزع الملكيات واستخدام نظام المقايضة بارض بديلة .

5- تشجيع المبادرات والجهود الشعبية لتنمية المجتمعات العشوائية وعدم الاعتماد الكلي على الامكانيات الحكومية.

6- العمل على تكوين شركات استثمارية تقوم بنزع ملكية بعض المناطق العشوائية واعادة استثمارها وفق المخططات التطويرية لها .

ثالثا : توصيات خاصة بالجوانب التشريعية المسئولة عن عمليات الارتقاء الحضري :

- مراجعة الإطار القانوني والتشريعي لعمليات الارتقاء الحضري ودراسة إمكانية توفير إطار تشريعي متكامل يعني بالتنمية والارتقاء الحضري للمناطق العشوائية ينظم مسؤولية رصد وتقييم الحالة العمرانية للأحياء السكنية وتجهيز الدراسات المستمرة والدورية عن التحسين من واقع التجارب والمشروعات التي تمت في هذا المجال .

1- تطبيق القوانين الخاصة بالدولة (نظرا انه من الأسباب الرئيسية التي ادت إلى ظهور العشوائيات في هذه المناطق هو عدم تطبيق القوانين المنصوص عليها حيث أن معظم هؤلاء الذين ليس لهم مكان إقامة حيث أنهم يقومون بالاستيطان في هذه المناطق أحيانا للتهرب من القوانين ورخص الاراضي وأحيانا أخرى لقلّة العائد الاقتصادي لديهم حيث أنهم يقومون ببناء المساكن حسب إمكانياتهم الاقتصادية وبطريقة عشوائية).

2- تعاون أجهزة الدولة الرقابية مع بعضها البعض للحد من انتشار هذه الظاهرة . مع زيادة عدد مهندسين البلديات وإدارات المراقبة العمرانية مع وضع هيكلية تنظيمية متكاملة.

3- وضع عقوبات رادعة للمعتدين مع إزالة هذه التعديات والاحداثات الجديدة من مباني وخلافة دون دفع أي تعويض .

4- منع إعطاء الترخيص للاستعمالات المخالفة لطبيعة المنطقة كالاستعمالات الصناعية ومستودعات التخزين وغيرها في المناطق السكنية نظرا لخطورة هذه الاستعمالات على السكان.

رابعا توصيات خاصة بالجوانب الإدارية المسئولة على عمليات التطوير أو الإزالة :

ويمكن انجازها فيما يلي:

1- وجود هياكل إدارية لها أبعاد محددة تختص بإدارة عمليات التحسين والارتقاء وتحديد الأدوار والمسئوليات الخاصة بكل ادارة.

2- توفير الكوادر الفنية الخاصة بعمليات المراقبة والصيانة والمتابعة المستمرة .

3- وجود قنوات اتصال بين القائمين على أعمال الارتقاء وأصحاب سلطة اتخاذ القرار بما يمكن من سرعة إصداره على الوجه الصحيح والمناسب.

4- يجب أن يكون هناك إدارات استيطان (هيئات عمرانية) تساعد النازحين الجدد الى المدينة للحصول على مساكن وأراضي وقروض من الاوقاف او الحكومة وتمدهم بالخدمات الفنية لتصميم المساكن وخدمات إرشادية فيما يتعلق مثلاً بالتأجير والتأقلم مع حياة المدينة.

5- إنشاء جهة واحدة أو جهاز واحد فقط للتصدي ومكافحة التعديات بدلا من تعدد الأجهزة وتلتزم أجهزة الشرطة التنفيذ جنبا إلى جنب مع هذا الجهاز مع التنسيق مع البلدية في المناطق للإبلاغ عن هذه التعديات.

6- يجب الاهتمام والاسترشاد ببرامج تنمية شامل وظيفتها في المقام الأول أن تكون نابعة من نفس المجتمع مع الاستفادة بتجارب الدول العربية والأجنبية في هذا المجال وتطويرها لتتماشى مع ثقافة وطبيعة المنطقة .

7- تكون هيئة التخطيط العمراني هي المسؤولة عن وضع المخططات التنفيذية والهياكل العامة المقترحة بالمشاركة مع مكاتب استشارية متخصصة في هذا المجال مع التعاون مع الجهة الادراية التي يقع في نطاقها الارتقاء أو الإزالة .

خامسا : توصيات خاصة بإدارة عمليات التحسين والارتقاء الحضري :

ويمكن إيجازها فيما يلي :

- وجود هياكل إدارية لها أبعاد محددة تختص بإدارة عمليات التحسين والارتقاء.
- تحديد الأدوار والمسئوليات الخاصة بكل إدارة.
- توفير الكوادر الفنية الخاصة بعمليات المراقبة والصيانة والمتابعة المستمرة.
- وجود قنوات اتصال بين القائمين علي أعمال الارتقاء وأصحاب سلطة اتخاذ القرار بما يمكن من سرعة إصداره علي الوجه الصحيح.
- **توصيات للجهات الحكومية:**

أ- وضع إستراتيجية للإسكان الاجتماعي بما يتلاءم مع الاحتياجات السكنية لسكان العشوائيات.

ب- وقف عمليات البناء داخل المناطق العشوائية ومنع توسعها لحين إعداد مخطط تفصيلي بمعرفة الجهات المختصة ومشاركة سكان المنطقة.

ج- تحسين البنية التحتية والنهوض بمستوى الخدمات العامة القائمة.

د- التشديد على الضوابط القانونية لمنع إضافة أي مباني جديدة في عشوائية المغراقة والعشوائيات الأخرى لأن زيادة حجم هذه العشوائيات يعني مزيداً من المشاكل والتكاليف وقد تصل في النهاية إلى إستحالة الحل.

- توصيات لوزارة الأوقاف:

- أ- العمل على وضع الصيغ القانونية لعقود السكان في المغرقة ووضع آلية لتحصيل القيمة الايجارية من السكان.
- ب- المساهمة بجزء من المردود الايجاري في تحسين الخدمات العامة في المغرقة.
- ج- تخطيط باقي الأراضي الخاصة بالأوقاف والموجودة في منطقة المغرقة طبقاً لمعايير تخطيطية تراعي الشروط الإنسانية وتكون نموذجاً ريادياً لما يجب أن تكون عليه المنطقة في حال تطويرها.

- توصيات للبلدية:

- أ- عدم حرمان منطقة المغرقة وسكان الصفيح من الخدمات العامة التي تقدمها البلدية حتى لا تسبب المعاناة التي يمر بها سكان المغرقة في خلق أزمات اجتماعية قد تنعكس سلباً على منطقة نفوذ بلدية المغرقة بالكامل.
- ب- الاهتمام بالمنطقة العشوائية والعمل على تطويرها وزيادة خلق فرص العمل لسكانها.

- توصيات لوكالة الغوث الدولية:

- أ- الاهتمام بزيادة الخدمات المقدمة من قبل الوكالة لسكان عشوائية المغرقة حيث أن معظمهم جاءوا من المخيمات.
- ب- العمل بالتنسيق مع بلدية المغرقة والحكم المحلي على خلق بيئة إنسانية داخل المنطقة من خلال خبرة البلدية والوزارة ومرافقها العامة.
- ج- العمل على زيادة عدد المدارس في منطقة المغرقة حيث أن أبناء المنطقة من الطلاب يضطرون لقطع مسافة كبيرة من منازلهم لمدارسهم.
- د- العمل على تطوير الخدمات الصحية من خلال عمل عيادة لخدمة سكان المغرقة.

- توصيات لوزارة الإسكان:

- أ- العمل على استحداث وحدة لمحاربة السكن غير اللائق والتمثل في العشوائيات.
- ب- زيادة الرصيد الاستراتيجي من الأراضي المهيأة عمرانياً والتنسيق مع البلدية لمنح جزء من الأراضي لعملية الإحلال التي تعتبر جزءاً من إستراتيجيات الحل للعشوائيات.
- ج- العمل على رصد العشوائيات القائمة وعدم السماح بتوسعها وزيادة انتشارها.

- توصيات لسكان عشوائية المغرقة:

- أ- الاهتمام بالعمل الجماعي من خلال التعاونيات التي تعمل بآلية المشاركة المجتمعية.

- ب- التعريف بالمشاكل الحقيقية التي يعاني منها سكان المغرقة دون خجل حتى تتمكن مؤسسات الخدمة المدنية من تقديم الحلول لهذه المشاكل.
- ج- الاهتمام بلجان الأحياء لما لها من قدرة على رصد المشاكل ولما لرأيها من أهمية في تقييم نجاعة الحلول المطروحة.
- د- العمل على تسوية الإطار القانوني لعقود الإيجار مع الأوقاف لما له من أهمية قانونية تتمثل في استحقاق التعويضات.

1.4.5 على صعيد الدراسات الاجتماعية السكانية والمشاركة المجتمعية:

- يعتبر سكان منطقة الدراسة من السكان اللاجئين الفلسطينيين الوافدين (من مخيم النصيرات ومدينة غزة) مع بعض المواطنين، وبالتالي يمكن الاستفادة من مشاركة جمعية الأمم المتحدة لإغاثة وتشغيل اللاجئين في تطوير أجزاء من المنطقة (الأنروا).
 - إن النسبة الكبرى من السكان في سن العمل الشباب لذا يمكن الاستفادة من الطاقات البشرية في القرية والمساهمة في عملية المشاركة المجتمعية.
 - توصي الدراسة الجهات المعنية بتحسين مستوى الدخل حيث يبلغ متوسط دخل الشخص/ شهر حوالي (190) شيقل/ شهر وهذه النسبة العاملة تعطي مؤشراً على اعتبار المنطقة تحت خط الفقر وبالتالي لا يستطيعون العيش وتوفير احتياجاتهم المعيشية.
 - توصي الدراسة بضرورة تشكيل لجنة من الحي تكون هي همزة الوصل بين سكان المنطقة والمؤسسات والجهات المختلفة ذات العلاقة بالمشروع.
 - كما توصي الدراسة بمشاركة المواطنين في وضع الحلول لتطوير المنطقة والارتقاء بها عمرانياً.
- وبذلك نتخلص بالقول أن المشاركة المجتمعية تعتبر مقوم قوي لدى الخطة الرئيسية لتطوير المنطقة عمرانياً.

2.4.5 على الصعيد الهيكلي العمراني والتنظيمي:

- أثبتت التحليلات والدراسات العمرانية أن المسارات والشوارع التي يسلكها السكان تعتبر صغيرة جداً وضيقة لا تكفي احتياجاتهم لذلك لابد من توسيعها وعمل شبكة مسارات تسمح بوصول المواصلات إلى البيوت (المصدر دائرة التخطيط بوزارة الحكم المحلي).

- التعامل في تطوير هذه المنطقة بأسلوب التأهيل والارتقاء أسلوب شامل يتعامل مع المناطق العشوائية من كافة النواحي العمرانية والبيئية والاقتصادية والاجتماعية لتحسين حالتها تدريجياً وتطويرها وهو يحمل في طياته أعمالاً للأساليب الأخرى، كالإزالة والإحلال التدريجي والإصلاح والتجديد.
- اتضح من تحليل مواد البناء من أكثر (90%) من البيوت المبنية في المنطقة من الاسبت والبركسات وأن (10%) فقط من الباطون (الذي أعد الدراسات وزارة التخطيط - المخطط الاقليمي) وهو مقوم قوي للمخطط العمراني أن يستطيع إزالة بعض البيوت التي تقع عائقاً أمام تطوير المنطقة في شق الطرق المختلفة أو لا تصلح للسكن حيث تكلفتها ليست بالكبيرة، مع مراعاة استبعاد الإزالة عن البيوت المبنية من الباطون لتخفيف التكلفة الكبيرة.
- اعتماد أسلوب المواقع في تطوير خدمات ومرافق هذه المنطقة إذ أن نسبة أراضي الفضاء المتواجدة في القرية كبيرة وبالتالي يستطيع المخطط أن يبحث عن قطع أراض يمكن استغلالها بهدف تعويض من يمكن إزالة بيوتهم في حالة استلزم الأمر إزالتها من أجل فتح الشوارع وكذلك توفير مرافق أساسية مثل المدارس أو الخدمات الترفيهية الأخرى كالمناطق الخضراء والنوادي وغيرها.
- بعض المباني تحتاج إلى المحافظة عليها واعتماد أسلوب التجديد والإصلاح وخاصة تلك التي تكون من البناء الهيكلي الخرساني مع اقتراح أسلوب لتطويرها مثل التشطيب وتوفير التجهيزات اللازمة داخلها وخارجها.

3.4.5 على صعيد الخدمات الأساسية والبنية التحتية

- تفتقر المنطقة إلى شبكة صرف صحي ويعتمد السكان على تصريف المياه العادمة في مصارف غير مدروسة وبالتالي فإن الأمر يتطلب فتح الشوارع التي تخدم وصول عربات الخاصة بتفريغ المخلفات بشكل صحي وسليم.
- تفتقر المنطقة إلى المراكز التجارية لذلك توصي الدراسة بإقامة سوق تجاري داخل المنطقة لتوفير هذه الخدمة.
- يقطع المواطنين مسافة طويلة لأقرب محطة مواصلات للانطلاق نحو المناطق المختلفة لذلك نرى من الضروري توفير مقر للمواصلات في منطقة داخل القرية ضمن المخطط الهيكلي للقرية.
- تعتبر شبكة الكهرباء جيدة والمنطقة مغذية بالكهرباء بشكل سليم ونوصي أن يتخذ المخطط التدابير اللازمة نحو عدم المساس بعناصر شبكة الكهرباء.

- تعتبر شبكة المياه جيدة والمنطقة مغذية بالمياه بشكل سليم وتوصي الدراسة أن يتخذ المخطط التدابير اللازمة نحو عدم المساس بعناصر شبكة المياه مع توفير خزان رئيسي كبير يخدم كل المنطقة كما يراعى أن ضخ المياه في كل ساعات اليوم.
- توصي الدراسة بتوفير المرافق الثقافية والترفيهية إذ لا يوجد بالمنطقة أي نوع من الخدمات الترفيهية مثل المراكز الثقافية ونوادي الرياضة والمناطق الخضراء مع العلم أن هذه المراكز تعزز انتماء السكان بمنطقتهم ونستطيع رفع المستوى الثقافي للسكان.

الدراسات المستقبلية :

- من الدراسة البحثية السابقة يمكن أن نشير إلي بعض المجالات التي يمكن تناولها مجموعة من الدراسات المستقبلية ومنها :
- إمكانية دراسة منطقة عشوائية ثم وضع مخططات مقترحة لها ولم يتم تنفيذها، ومعرفة الأسباب التي أدت إلي عدم تنفيذها .
- إمكانية التركيز علي أنواع المناطق السكنية المتدهورة بخلاف الإسكان العشوائي مثل إسكان الإيواء أو الإسكان الشعبي ، حيث أن الدراسة المطروحة اهتمت بالإسكان العشوائي .
- التركيز علي الجوانب غير العمرانية (الاجتماعية / الثقافية) الخاصة بعمليات التحسين والارتقاء الحضري.
- التركيز علي الدور الفعال الذي يمكن أن يقوم به السكان بالمشاركة بالجهود الذاتية في العديد من المراحل الخاصة بعمليات الارتقاء الحضري.
- إمكانية التركيز علي دور الجمعيات الأهلية والمنظمات غير الحكومية في الارتقاء بالمناطق العشوائية .

5.5 المراجع:

- 1-د. مديحه السفطى،الإسكان العشوائى ،دراسة اجتماعية من واقع المصري ،قسم الاجتماع بالجامعة الأمريكية.
- 2-ممدوح الولي ،سكان العشش والعشوائيات.
- 3-أحمد رشدي ،الدراسات الأساسية لتنمية وتجديد المناطق الحضرية ،رسالة ماجستير ،كلية الهندسة القاهرة 1985.
- 4-رشوان، حسين عبد الحميد. مشكلات المدينة، دراسة في علم الاجتماع الحضري. مؤسسة شباب الجامعة. الإسكندرية. 2005.
- 5-د. صالحة رائد صالحة - جامعة الدول العربية - المنظمة العربية للتربية والثقافة والعلوم - معهد البحوث والدراسات العربية - قسم البحوث والدراسات الجغرافية.
- 6-د. عبد الباقي إبراهيم-"المشاركة الشعبية لذوى الدخل المنخفض" و"كيف يقوم الساكن باستكمال مسكنه بنفسه"،عالم البناء، 1992 .
- 7-د. عبد الباقي إبراهيم - "المدخل للإرتقاء بالبيئة العمرانية للمدينة " - 1986م.
- 8- م. أبو بكر- خالد محمود - التعرف بالاحياء المتخلفة فى مصر - عالم البناء العدد 68. مركز الدراسات التخطيطية والمعمارية - القاهرة - أبريل 1986م. ص (38).
- 9-اسيولى،كلوديو، اشكالية الارتقاء بالمناطق العشوائية ملاحظات استنتاجية - معهد دراسات تنمية الحضر والاسكان القاهرة، ديسمبر 1997م.
- 10- المبيض،سليم عرفات .غزة وقطاعها،مطابع الهيئة المصرية العامة للكتاب.1987
- 11- د. أبو زيد راجح ، الارتقاء بالمناطق العمرانية ،ندوة جدة .
- 12-حازم إبراهيم ، " النمو العشوائى بين الايجابيات و السلبيات " ،عالم البناء .

- 13- م/محي الدين الهوارى، "نحو مدخل الى تطوير المنطق العشوائية"، دراسة تحليلية لمنطقة جزيرة دار السلام كورنيش النيل" رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة، سبتمبر 2004.
- 14- شفيق العوضي الوكيل "نظرية مصرية على التجربة الالمانية لتطوير المناطق المتدهورة" مجلة جمعية المهندسين المصرية العدد الثالث 1989.
- 15- م فهمه الشاهد، رسالة ماجستير، كلية الهندسة جامعة القاهرة، "الإزالة وإعادة التسيكين، النظرية ومشاكل التطبيق".
- 16- ماجد متولي: "التنمية المتواصلة للمناطق العشوائية واستراتيجيات الحد الأدنى من النمو العشوائي"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، مركز بحوث الإسكان والبناء- مصر بالتعاون مع مركز دراسات الإسكان والتنمية الحضرية - هولندا، الدورة التدريبية "تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية" القاهرة، 2000، ص 62
- 17- عفيفي . طارق شفيق - "تكنولوجيا الاستشعار عن بعد: أداة الرصد والتحليل المعلومات الخاصة بالتجمعات العشوائية" - ندوة المدينة والسكن العشوائي - حمرية - مكناس - المملكة المغربية - أبريل 1998 م، ص (168).
- 18- علي، سعيد علي. "المناطق المتخلفة عمرانياً وتطويرها (الإسكان العشوائي)" . دار الكتب العلمية للنشر والتوزيع. إمبابة، جمهورية مصر العربية. 1993.
- 19- نظمي، نعمات محمد. عبد الله، سحر سليمان. كامل، مها سامي. "تطوير وتنمية المناطق العشوائية كنموذج للإسكان المتوافق في مصر" - دراسة حالة منشأة ناصر بالقاهرة. مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع. القاهرة. 2007.
- 20- نعمات محمد نظمي، "الإرتقاء العمراني بالمناطق العشوائية"، جامعة عين شمس، مصر، 1990.
- 21- عبد الرحمن. أيمن هاشم - "مدخل فى الإطار التشريعى والإدارى لمشروعات الإرتقاء وتجديد الأحياء بمصر - القاهرة - فبراير 2000م.
- 22- محمد الخولي، "تطوير وتنمية المناطق العشوائية بجنوب القاهرة، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية"، القاهرة- 1994/ ص:85.
- 23- د.م. علام أحمد خالد، "النمو العشوائي للتجمعات السكنية في مصر وأساليب معالجته، جمعية الارتقاء بالبيئة العمرانية"، القاهرة - 1999.
- 24- د.م. علام، أحمد خالد، غيث، محمود محمد، "تخطيط المجاورة السكنية"، القاهرة 1995م.
- 25- د. محرم ليلي أحمد "مؤشرات ومظاهر النمو العشوائي للمجمعات العمرانية" ندوة حماية

- 26- الأحياء العشوائية وانعكاساتها الأمنية - الشيخ/ عبد الله العلي النعيم - رئيس مجلس أمناء المعهد العربي لإنماء المدن - رئيس المعهد - مقدمة إلى ندوة (الانعكاسات الأمنية وقضايا السكان والتنمية) القاهرة - 2004/12/22م.
- 27- الحماد. محمد عبدالله - "السكن العشوائي وأحياء الصفيح" - المعهد العربي لإنماء المدن - 1993م (ص 11).
- 28- على، سيد عباس، إستراتيجيات وآليات تنمية المدن الجديدة بمصر، بحث منشور، مؤتمر الأزهر الهندسي الدولي التاسع.
- 29- الصابوني، محمد على، صفوة التفاسير، المجلد الثالث، دار القرآن الكريم، بيروت، الطبعة الرابعة، 1981م، ص 157.
- 30- عامر، سامي أمين، رؤية تخطيطية إستراتيجية لتنمية صحراوات مصر ص32.
- 31- تجربة العاصمة صنعاء في معالجة السكن العشوائي وإحياء الصفيح، مقدمة لورشة العمل المنعقدة في مدينة عمان المملكة الأردنية الهاشمية خلال الفترة من 18 - 20/2/2007م.
- 32- جمال محمود حامد، خبير تخطيط عمراني - تطوير المناطق العشوائية المفاهيم والتوجهات وجهود تحالف المدن المعهد العربي لإنماء المدن مبادرة إعداد إستراتيجية تنمية مدينة الإسكندرية 1 - 2 يونيو 2003م.
- 33- أبوحميد، المناطق العشوائية المشكلة وأفاق الحل/ وزارة الاشغال العامة والإسكان (غزة) سنة 1996.
- 34- تجربة أمانة العاصمة صنعاء في معالجة ظاهرة السكن العشوائي وأحياء الصفيح - مقدمة لورشة العمل المنعقدة في مدينة عمان المملكة الأردنية الهاشمية خلال الفترة من 18 - 20/2/2007م - أمين الإرياني - رئاسة مجلس الوزراء.
- 35- المركز الإقليمي لتخطيط التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى: "مشروع المخطط العام لمنطقة منشأة ناصر ومنطقة الامتداد"، وزارة الإسكان والمرافق والمجمعات العمرانية، الهيئة العامة للتخطيط العمراني، ديسمبر 1999، ص5، ص6
- 36- مستشار للأمم المتحدة، تناول بالبحث والنقد مشكلة الإسكان في البلاد النامية وله تجارب عديدة في 14 دولة منها الهند، غانا، وتركيا، باكستان، الفلبين، نيجيريا، فنزويلا...
- 37- مخطط بريطاني عمل في تطوير وتخطيط العمل الجماعي وبرنامج الإسكان بالجهود الذاتية في القرى والمستوطنات، وشارك في العديد من مشروعات بلاد العالم الثالث، وقام بإعداد دراسة مقارنة لتجارب أمريكا اللاتينية وتجارب الولايات المتحدة الأمريكية في الجهود الذاتية .

- 38- مركز بحوث الإسكان والبناء "بالتعاون مع مركز دراسات الاسكان والتنمية الحضرية بهولندا - الدورة التدريبية: تخطيط وإدارة مشروعات الارتقاء بالمناطق العشوائية - القاهرة - فبراير 2000.
- 39- المخطط الإقليمي للمحافظات الجنوبية 2007 - 2020.
- 40- قسم التخطيط وزارة الحكم المحلي، دراسات وتقارير.
- 41- نشرات الأمم المتحدة
- 42- لقاء مع د. عبد الكريم إسماعيل جربوع - وكيل وزارة الأوقاف والشئون الدينية (غزة)
- 43- لقاء مع المهندس ماهر أبو كميل، أحد سكان المنطقة وآخرين.
- 44- إحصائيات الجهاز المركزي للإحصاء الفلسطيني.
- 45- قسم الهندسة والتنظيم بلدية المغرقة.

References:

1. Peters , G. L . and Larkin, R . P. Population Geography: Problems, Concepts, and, Problems, 1-Concepts, 2nd edition, Kendall / Hunt Publishing Company, 1983, p42.
2. Peter ,D,& Halim , B, River without bridges , The institute for Palestine studies Beirut ,p , 1968.
3. Lewis O: the folk –Urban Ideal types Intntlavest P .and schoone c:the study of Urbanization .New York 1965
4. Hugh Stretton Urban planning in Rich and poor Countries pag293
5. Guidelines for Urban planning Determination Evaluation and Implementation of Upgrading Options MIT-G"o.p.p. 1983.
6. Guidelines for Urban planning Determination "Op.Cit
7. UNC HS Evaluation of Relocation Experience 1991
8. .Hamish smurson & John Plen Housing in Third World Countries perspectives on policy and practice p32
9. 1966.Urban Renwal :The Record and Controvercy .MIT Press
J.Q.Wilson(17)
- 10.Replanning Housing In Cities
- 11.Ussama Badawy, Urban Planning Problems & aspect for solution for the Refugee Camps in the Gaza Strip, With special respect to the City of Gaza and the Refugee Camp Shati, Berlin, 1997,S145).
- 12.Peters , G. L. and Larkin, R. P. Population Geography: Problems, Concepts, and, Problems, Concepts, 2nd edition, Kendall / Hunt Publishing Company, 1983,.)
- 13.Nicolas. A. K., The Canada Camp Resettlement in Tel- Sultan Gaza a case study on Palestinian refugee housing, Master of architecture thesis, Harvard University, 1999, p .p 63- 64.
- 14.Truman .A. H, Interpreting the City: An Urban Geography, John &sons, 1980 p 132.

الملاحق

1- ملحق الصور

2- ملحق تفريغ نتائج استبانة عينة الدراسة

3- ملحق تفريغ جداول الزيارات الميدانية

1- ملحق الصور:

المغراقة في صور



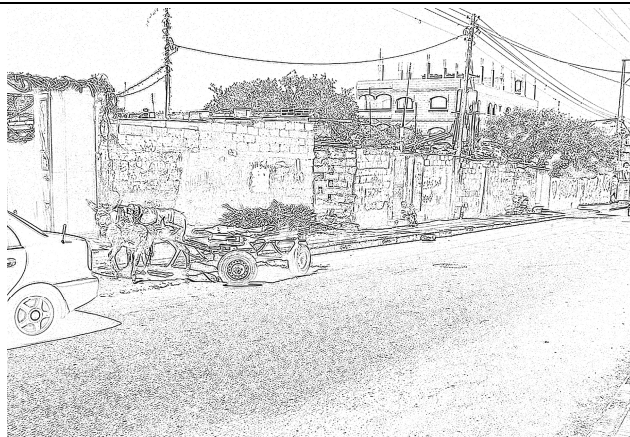
صورة رقم (2.5) اسكتش لأحد الشوارع



صورة رقم (1.5) مدخل المغراقة الرئيسي



مخطط رقم (3.5) تصوير جوى لمنطقة المغراقة



صورة رقم (3.5) اسكتش يوضح اعتماد السكان على الدواب في تنقلاتهم



صورة رقم (4.5) توضح كيف يلجأ الأطفال الى اللعب في الشارع بسبب التكدس السكاني، وعدم وجود مساحات كافية مخصصة للعب.



صورة رقم (5.5) توضح كيفية اختلاف الحالة الإنشائية للمباني ما بين الاسبست والزينكو والقرميد والباطون



صورة رقم (7.5) شوارع ضيقة وطرق الزراعية جدا



صورة رقم (6.5) توضح حالة الطرق الزراعية



صورة رقم (9.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات



صورة رقم (8.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات



صورة رقم (11.5) شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات



صورة رقم (10.5) إغلاق الشارع يحول ملكيته الى أصحاب المنازل

الشوارع والطرق



صورة رقم (13.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات



صورة رقم (12.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات



صورة رقم (15.5) الشارع الرئيسية في المنطقة (حرم سكة الحديد



صورة رقم (14.5) الشارع الرئيسية في المنطقة



صورة رقم (17.5) شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات



صورة رقم (16.5) حركة التجارة في المنطقة

المرافق والخدمات العامة



صورة رقم (19.5) الروضة الوحيدة في المنطقة



صورة رقم (18.5) المسجد الوحيد في المنطقة



صورة رقم (21.5) المرافق العامة



صورة رقم (20.5) المسجد الوحيد في الحي منطقة الدراسة

مباني الصفيح والاسبست



صورة رقم (23.5) بيوت من الصفيح



صورة رقم (22.5) تعديلات على الاراضى الحكومية



صورة رقم (25.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات



صورة رقم (24.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات

	
<p>صورة رقم (27.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات</p>	<p>صورة رقم (26.5) تعديت على الاراضى الحكومية</p>
	
<p>صورة رقم (29.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات</p>	<p>صورة رقم (28.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات</p>
	
<p>صورة رقم (31.5) شوارع ضيقة جدا مشابهة لشوارع المخيمات</p>	<p>صورة رقم (30.5) إغلاق الشارع يحول ملكيته الى أصحاب المنازل المحيطة</p>
	
<p>صورة رقم (33.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات</p>	<p>صورة رقم (32.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات</p>

الطابع الزراعي للقرية



صورة رقم (35.5) يهتم سكان المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات



صورة رقم (34.5) يهتم سكان المنطقة بالزراعة



صورة رقم (37.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات



صورة رقم (36.5) لا يوجد مراعاة لقوانين تجريف الطرق



صورة رقم (39.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة



صورة رقم (38.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة



صورة رقم (41.5) يهتم أهل المنطقة بالزراعة وتربية الحيوانات



صورة رقم (40.5) المباني فى وسط الاراضى الزراعية

آثار العدوان على المنطقة خلال الحرب الاخيرة



صورة رقم (43.5) تدمير منازل المواطنين قبل قوات الاحتلال الاسرائيلي



صورة رقم (42.5) تدمير البنية التحتية من قبل قوات الاحتلال الاسرائيلي



صورة رقم (45.5) آثار العدوان على المنطقة



صورة رقم (44.5) لا يوجد مراعاة لقوانين الارتدادات



صورة رقم (47.5) خيام الوكالة بعد العدوان الاسرائيلي



صورة رقم (46.5) مسجد من القماش بعد العدوان الاسرائيلي



صورة رقم (49.5) الجرافات الاسرائيلية تجتاح المنطقة



صورة رقم (48.5) الجرافات الاسرائيلية تجتاح المنطقة

العوامل البيئية المؤثرة على المنطقة

- محطة توليد الكهرباء
- وادي غزة
- معامل البلوك والورش الصناعية



صورة رقم (51.5) معامل الطوب والتلوث البيئي



صورة رقم (50.5) معامل الطوب والتلوث البيئي



صورة رقم (53.5) محطة الكهرباء والتلوث البيئي



صورة رقم (52.5) وادي غزة والتلوث البيئي



صورة رقم (55.5) وادي غزة والتلوث البيئي



صورة رقم (54.5) وادي غزة والتلوث البيئي



صورة رقم (57.5) محطة الكهرباء والتلوث البيئي



صورة رقم (56.5) جسر وادي غزة



صورة رقم (59.5) الخردوات في شوارع المدينة والتلوث البيئي



صورة رقم (58.5) وادي غزة والتلوث البيئي



صورة رقم (61.5) التنوع النباتي في وادي غزة



صورة رقم (60.5) وادي غزة والتلوث البيئي

2- ملحق نتائج الاستبيان:

الاستبيان:

من منطلق الاهتمام الشديد بتحسين البيئة المعيشية لسكان العشوائيات، كان لابد من دراسة تأثير السكن والمسكن على النواحي الاجتماعية لهذه المنطقة، لذلك نتمنى منكم تعبئة الاستبيان المرفق بهذا الخصوص للحصول على آرائكم وبالتالي مساعدتنا في تقييم الوضع الراهن والخروج بتوصيات للارتقاء بالمناطق العشوائية في قطاع غزة.

ذکر/..... أنثى/.....
المهنة/..... السن/.....
عدد افراد الأسرة/..... مساحة المسكن/.....
عدد العاملين في الأسرة/.....

المؤهل العلمي	أقل من 6 سنوات	مرحلة ابتدائية	مرحلة إعدادية	مرحلة ثانوية	جامعي	غير ذلك

يرجى ذكر ما يوجد من الحاجيات التالية:						
أجهزة:	تلفزيون	<input type="checkbox"/>	ثلاجة	<input type="checkbox"/>	غسالة	<input type="checkbox"/>
مواصلات:	سيارة	<input type="checkbox"/>	أخرى:	.....	
تربية الحيوانات المنزلية:	دواجن	<input type="checkbox"/>	مواشي	<input type="checkbox"/>	أخرى:	.....
فراغات منزلية:	وجود مكتبة	<input type="checkbox"/>	وجود صحن لاقط (دش)	<input type="checkbox"/>	وجود خط إنترنت	<input type="checkbox"/>
خدمات أخرى:						
يرجى تعبئة البيانات التالية مع التوضيح إن أمكن:						
1- نوع السكن:						
دار:	<input type="checkbox"/>	شقة:	<input type="checkbox"/>	غرفة مستقلة:	<input type="checkbox"/>	صفيح:
عدد غرف السكن:		أخرى:		<input type="checkbox"/>	
2- طبيعة العائلة:						
عائلة ممتدة (أب وأعمام وجد):		<input type="checkbox"/>	عائلة نووية (أب وأم):		<input type="checkbox"/>
3- نوع سقف المسكن:						
باطون مسلح:	<input type="checkbox"/>	أسبست:	<input type="checkbox"/>	زينكو:	<input type="checkbox"/>	كرميد:
.....		أخرى:		<input type="checkbox"/>	

4- ملكية المسكن:									
ملك:	<input type="checkbox"/>	مستأجر:	<input type="checkbox"/>	بدون مقابل:	<input type="checkbox"/>	تحويط:	<input type="checkbox"/>	أخرى:	.....
5- حالة المسكن:									
مكتمل:	<input type="checkbox"/>	مكتمل جزئي:	<input type="checkbox"/>	تحت التشييد:	<input type="checkbox"/>				
6- تاريخ بناء السكن:									
67 - 48	<input type="checkbox"/>	77 - 68	<input type="checkbox"/>	87 - 78	<input type="checkbox"/>	94 - 88	<input type="checkbox"/>	2009 - 95	<input type="checkbox"/>
7- جودة المسكن:									
ممتاز	<input type="checkbox"/>	جيد	<input type="checkbox"/>	متوسط	<input type="checkbox"/>	سيئ	<input type="checkbox"/>		
8- دخول الشمس:									
ممتاز	<input type="checkbox"/>	جيد	<input type="checkbox"/>	متوسط	<input type="checkbox"/>	رديء	<input type="checkbox"/>		
9- ازدحام الغرف:									
أكثر من 5	<input type="checkbox"/>	3-5 أشخاص	<input type="checkbox"/>	1-2 شخص	<input type="checkbox"/>	رديء	<input type="checkbox"/>		
الاتصال بالشبكات العامة:									
10- شبكة المياه:									
شبكة عامة	<input type="checkbox"/>	تمديدات خاصة	<input type="checkbox"/>	لا يوجد	<input type="checkbox"/>				
11- شبكة الكهرباء:									
شبكة عامة	<input type="checkbox"/>	مولد خاص	<input type="checkbox"/>	لا يوجد	<input type="checkbox"/>				
12- شبكة الصرف الصحي:									
شبكة عامة	<input type="checkbox"/>	حفر امتصاصي (بئر)	<input type="checkbox"/>	قنوات مكشوفة	<input type="checkbox"/>				
13- الهاتف:									
متوفر	<input type="checkbox"/>	غير متوفر	<input type="checkbox"/>	قنوات مكشوفة	<input type="checkbox"/>				

يرجى تعبئة البيانات التالية مع التوضيح ان أمكن حسب الدرجة:

1- بشكل ضعيف جداً 2- بشكل ضعيف 3- بشكل متوسط 4- بشكل كبير 5- بشكل كبير جداً

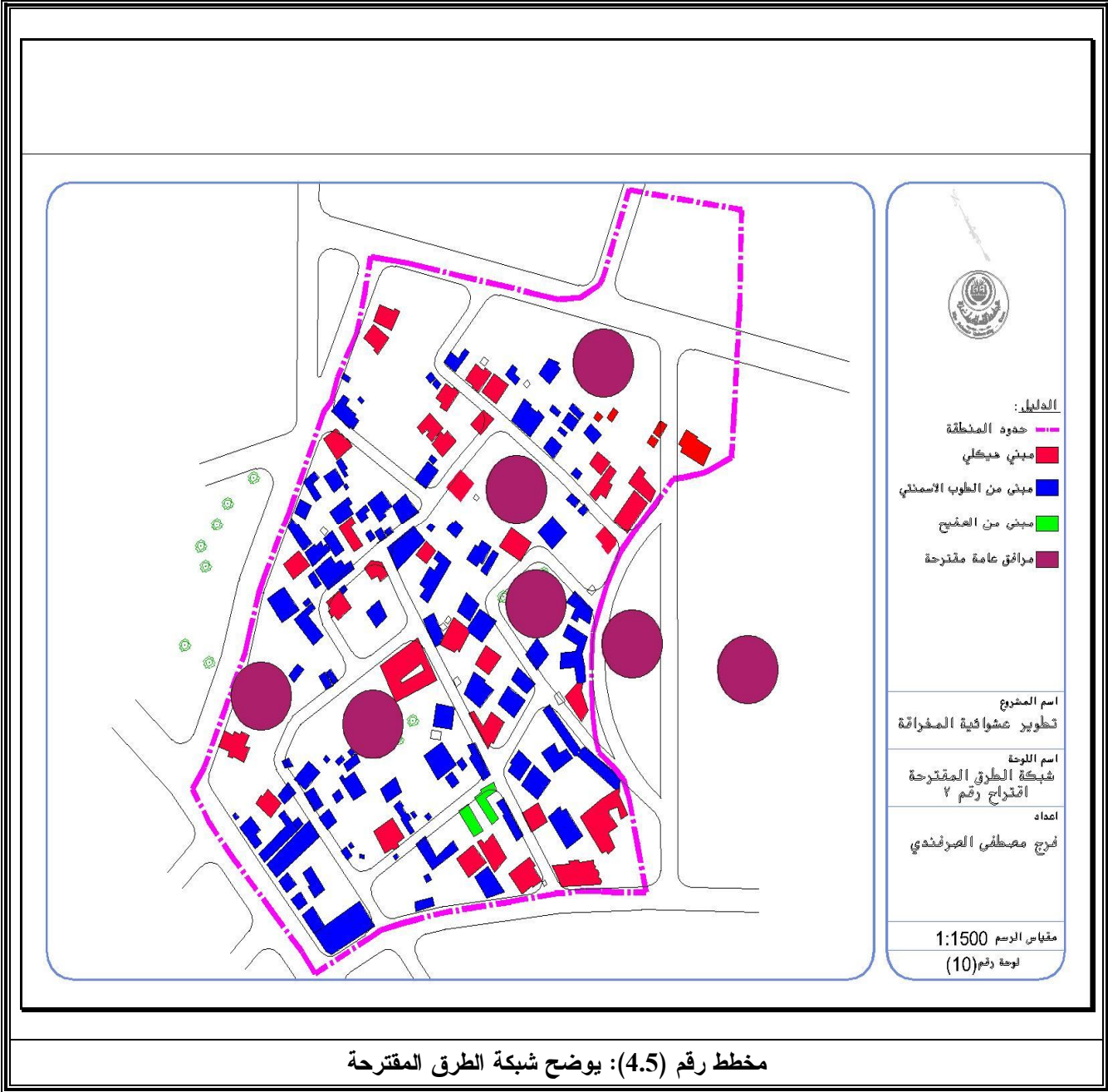
المسكن

ملاحظات	التقييم					الموضوع
	5	4	3	2	1	
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 الرضي عن المسكن الحالي
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 وجود مشاكل بما يتعلق بالصرف الصحي
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 توفير الخصوصية البصرية عن الجيران
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4 توفير الهدوء داخل المسكن
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 الازدحام داخل المسكن
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 النظافة داخل المسكن
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 مساحة المطبخ تلبي الاحتياجات
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8 مساحة المعيشة تلبي الاحتياجات
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9 هنالك فصل بين غرف الضيافة وغرف المعيشة
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	10 استخدام غرف النوم للمذاكرة أيضا
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	11 التفكير بالانتقال للسكن لمنطقة أخرى
الخدمات وتخطيط المنطقة						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 توفر الخدمات الصحية
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 توفر الخدمات التعليمية من مدارس ورياض أطفال
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	3 توفر الخدمات التجارية
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	4 توفر الخدمات الدينية من مساجد
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5 توفير المساحات الخضراء والملاعب والمناطق الترفيهية
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 توفير الطرق الجيدة والبنية التحتية
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	7 موافقة أفراد الأسرة للانتقال للسكن لمنطقة أخرى
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	8 الموافقة على إعادة تخطيط وتنظيم المنطقة بشكل أفضل
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	9 توفير الهدوء داخل الحي

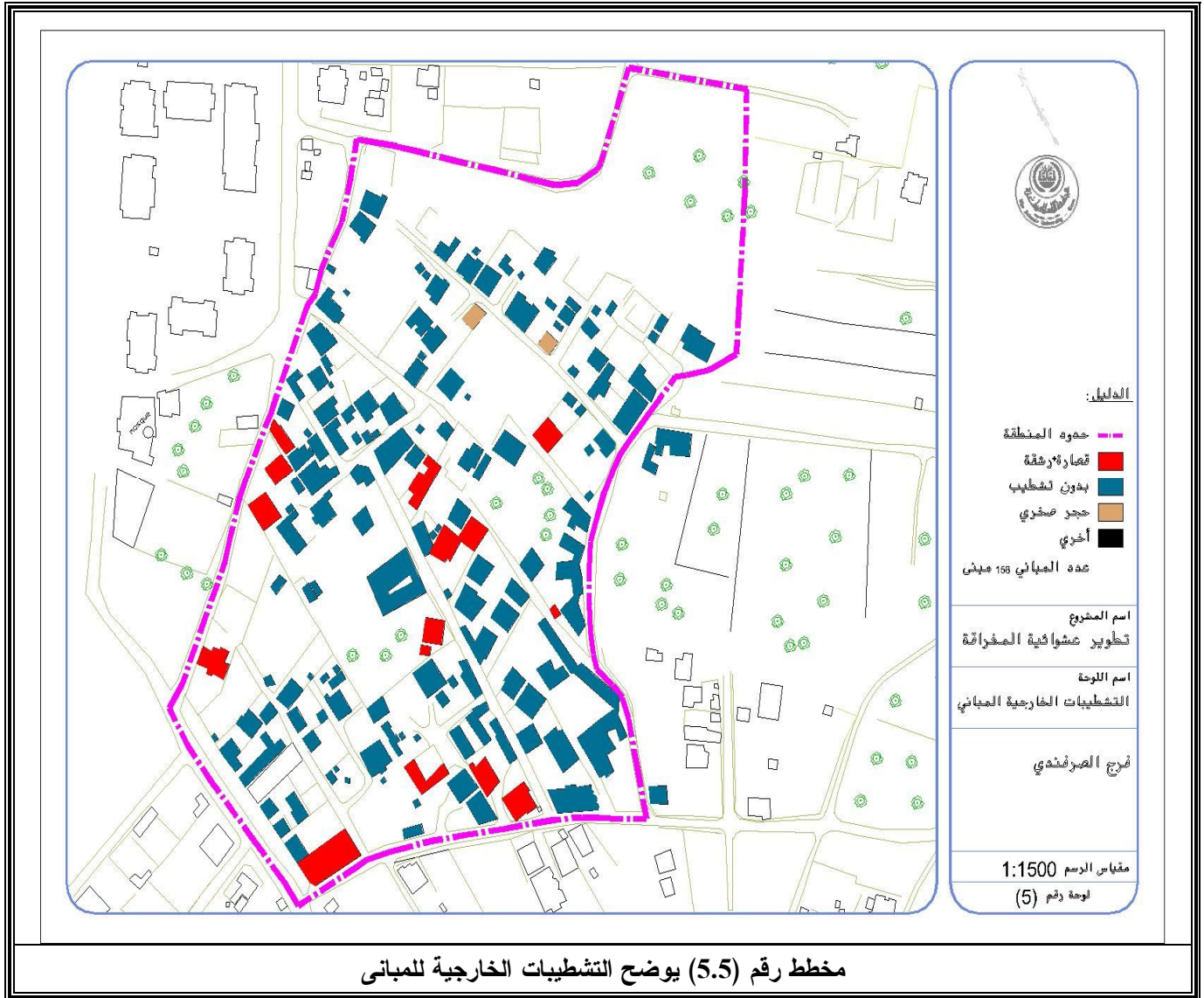
<p>_____ .1</p> <p>_____ .2</p> <p>_____ .3</p>	<p>الخدمات المقدمة من وكالة الغوث والمجالس البلدي وأي جهات أخرى</p>
<p>_____ .1</p> <p>_____ .2</p> <p>_____ .3</p>	<p>نظام السكن المرغوب به هل هو عمارة أو شقه في برج أو بيت خاص وما طبيعته</p>
<p>_____ .1</p> <p>_____ .2</p> <p>_____ .3</p> <p>_____ .4</p>	<p>الأسباب التي دفعتك للسكن في هذا الحي أين كان مكان سكنك السابق ؟ ولماذا تركته. وما هو الأفضل بالنسبة لك</p>

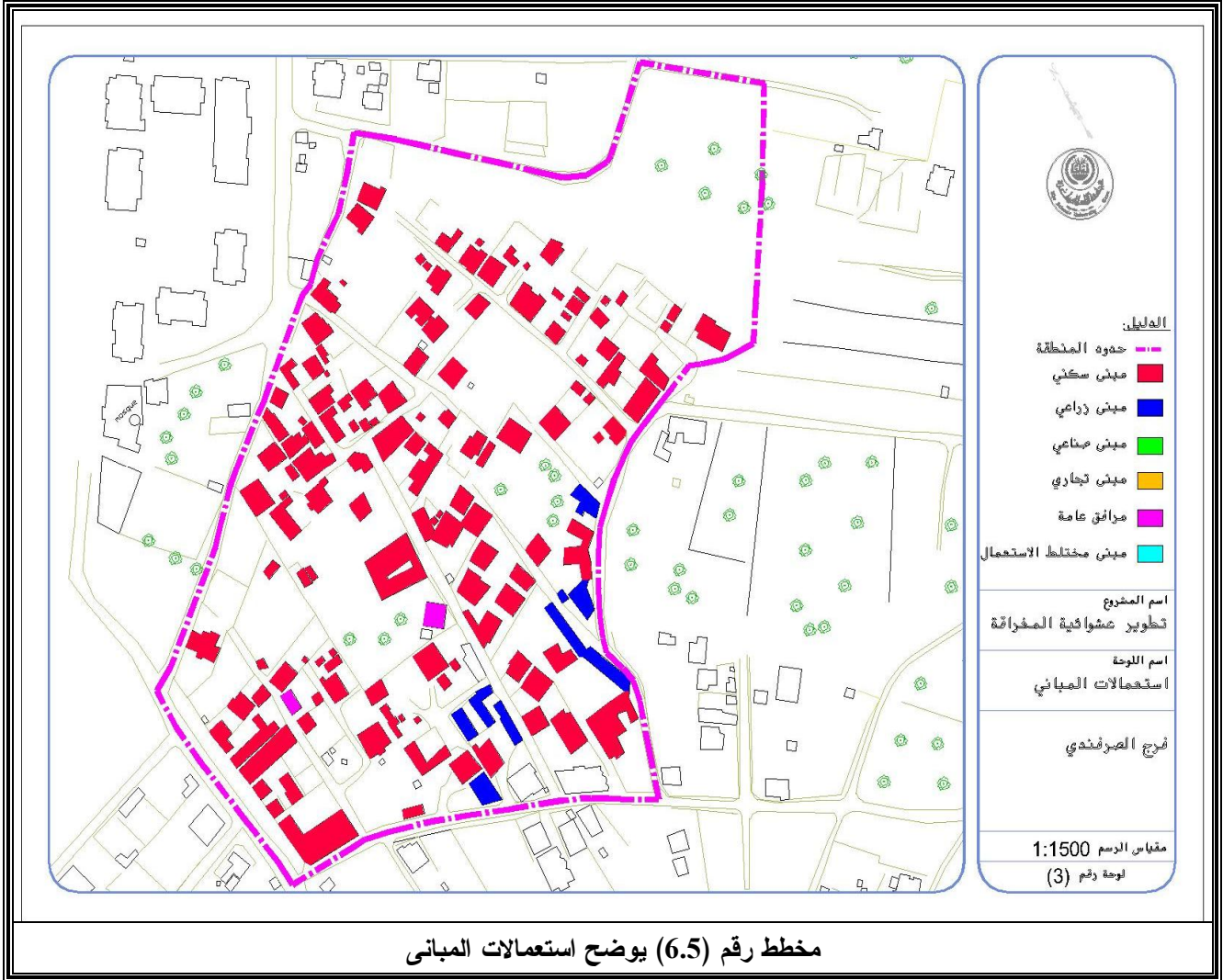
الملاحق

- 1- مخطط حالة المباني.
- 2- مخطط استعمالات الأراضي
- 3- مخطط التشطيبات الخارجية
- 4- مخطط ارتفاعات المباني
- 5- مخطط شبكات المياه
- 6- مخطط شبكة الصرف الصحي
- 7- مخطط شبكة الطرق
- 8- مخطط تطوير المنطقة واستعمالات الأراضي

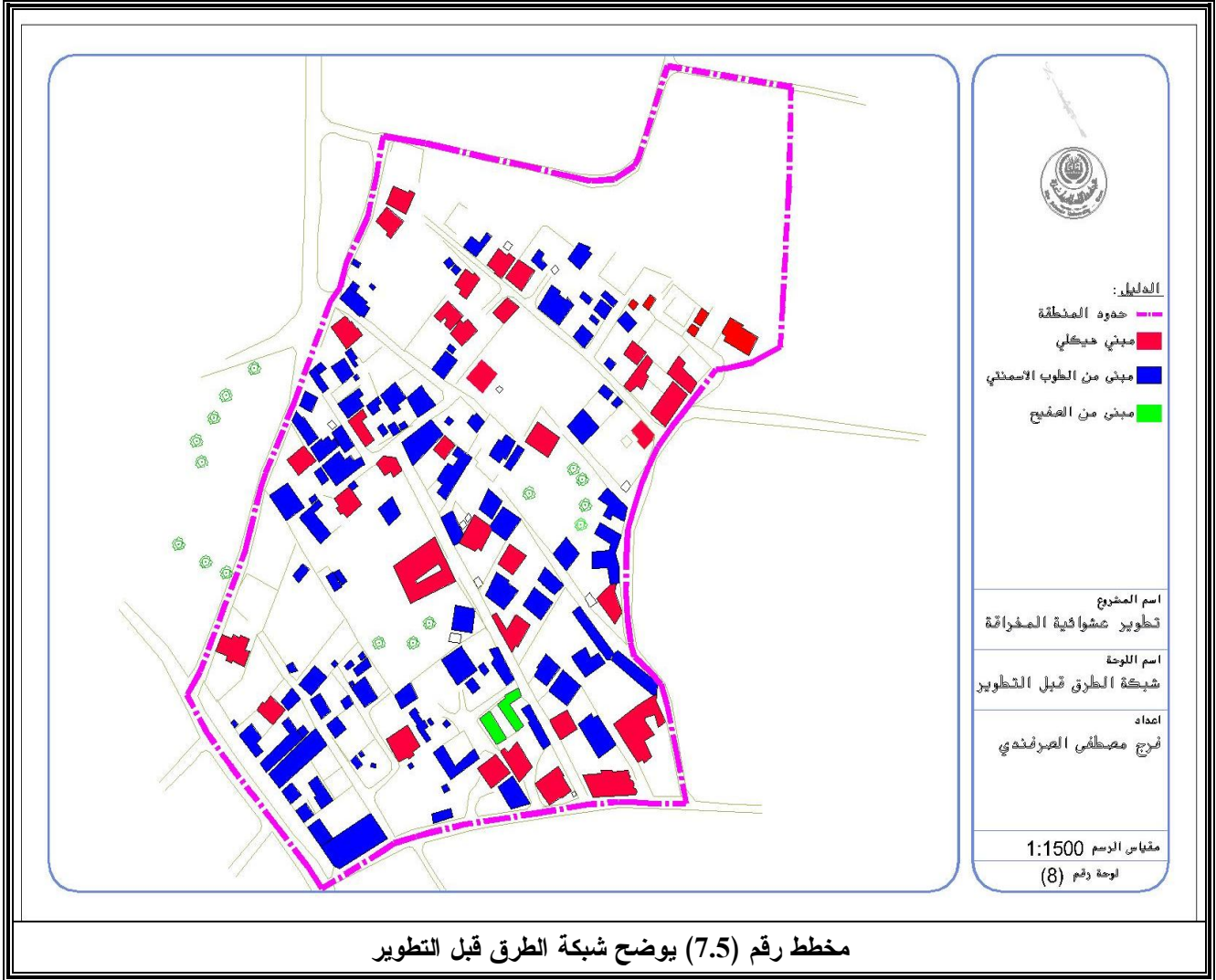


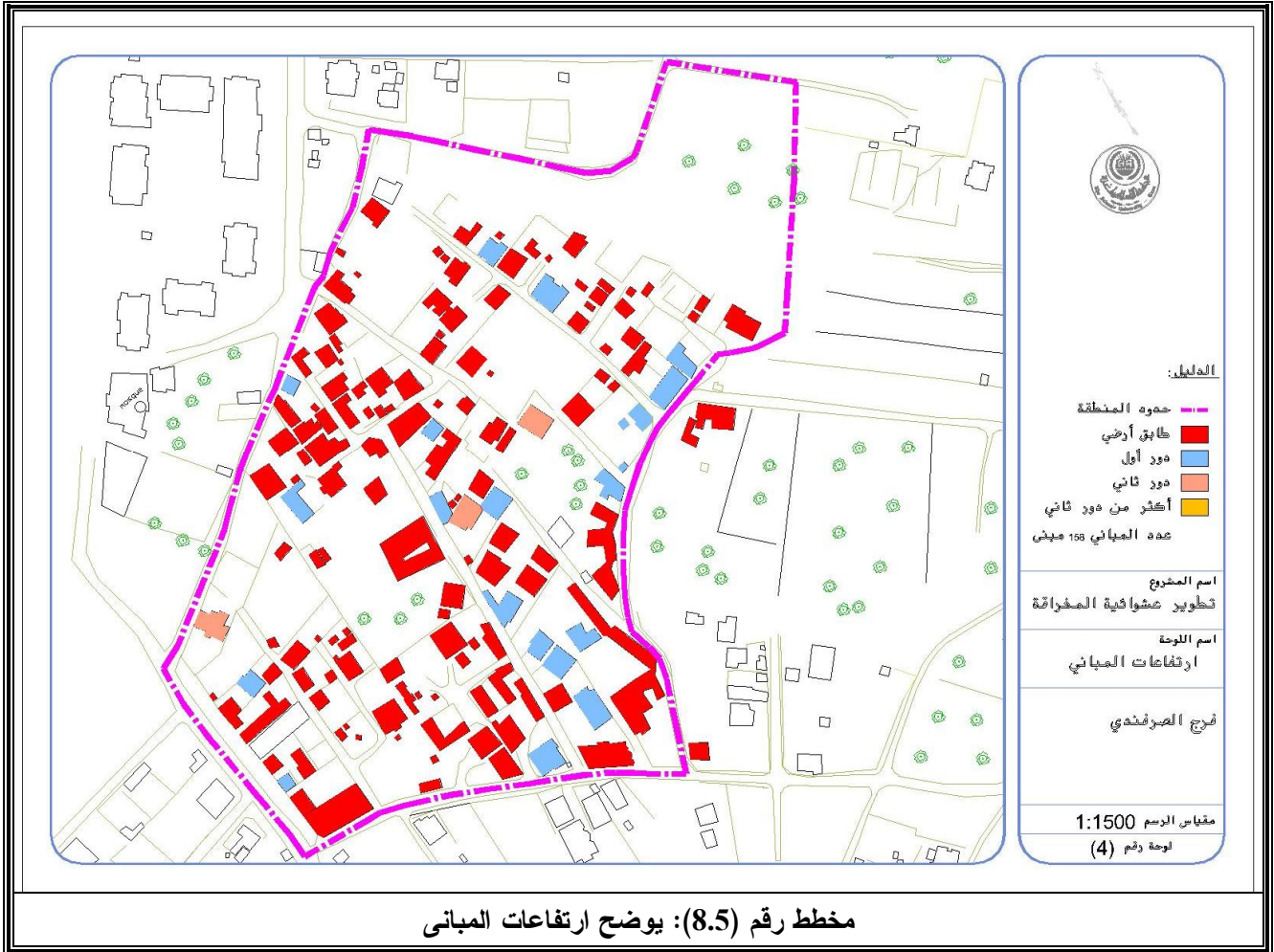
مخطط رقم (4.5): يوضح شبكة الطرق المقترحة



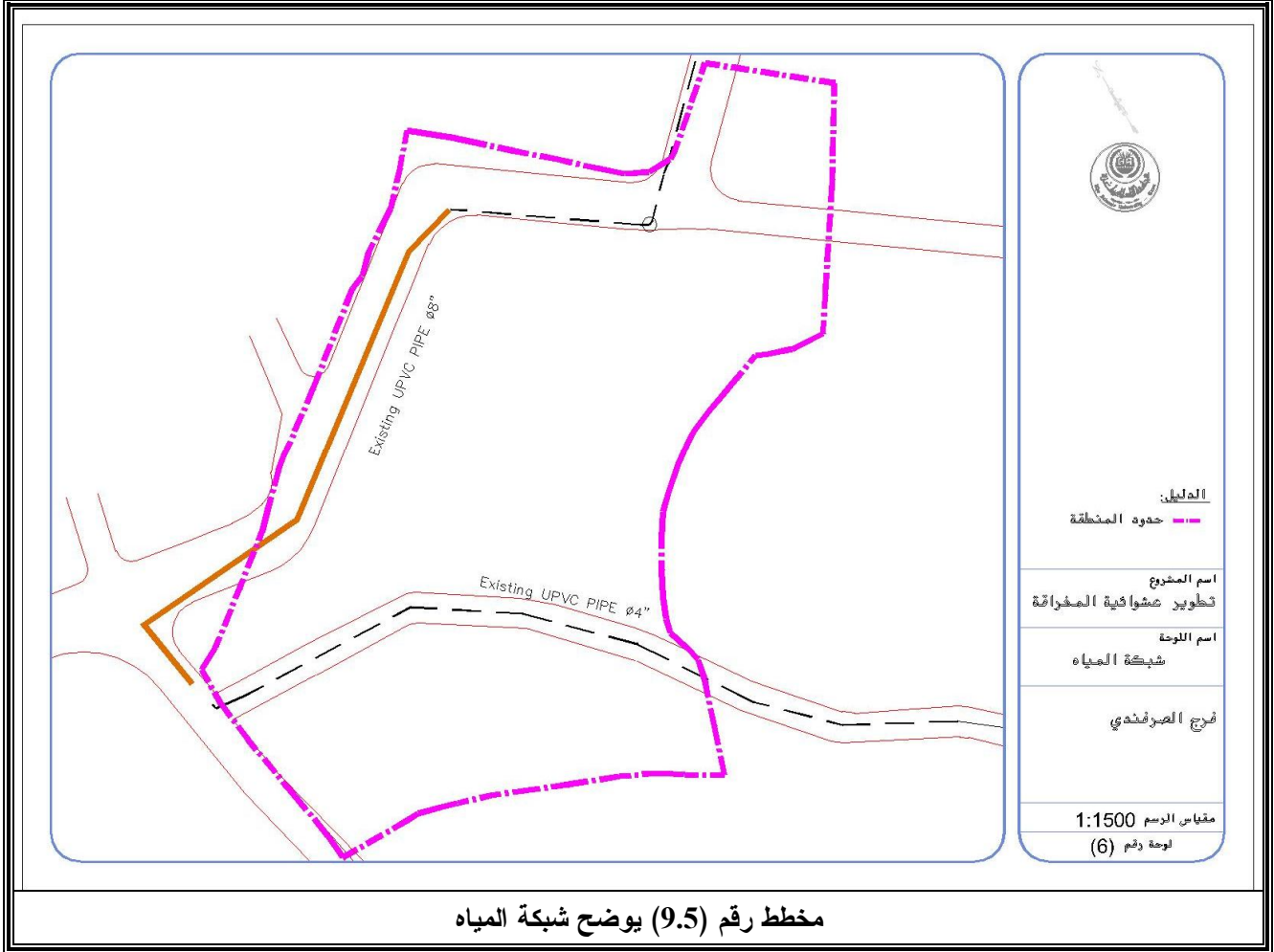


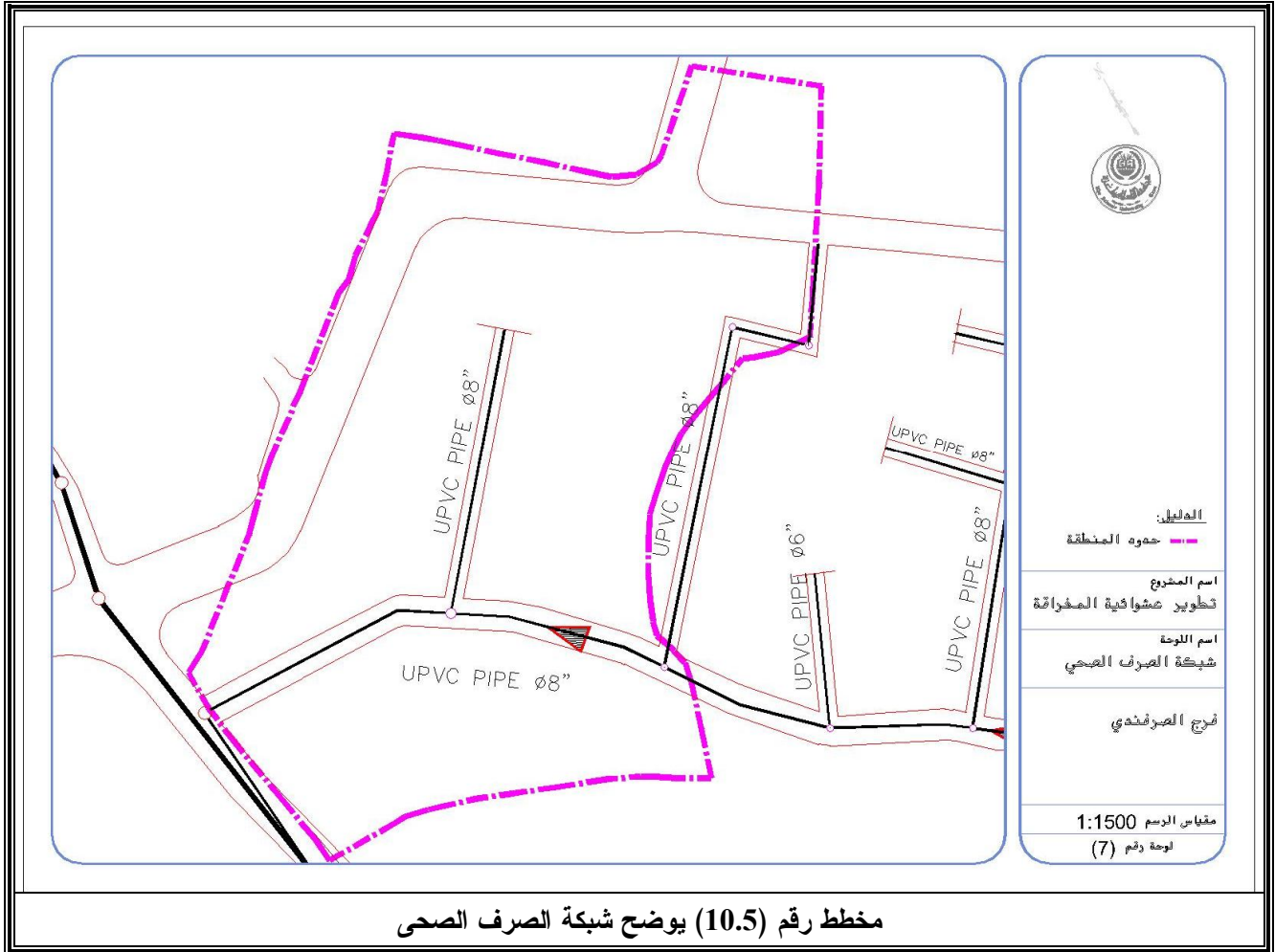
مخطط رقم (6.5) يوضح استعمالات المباني

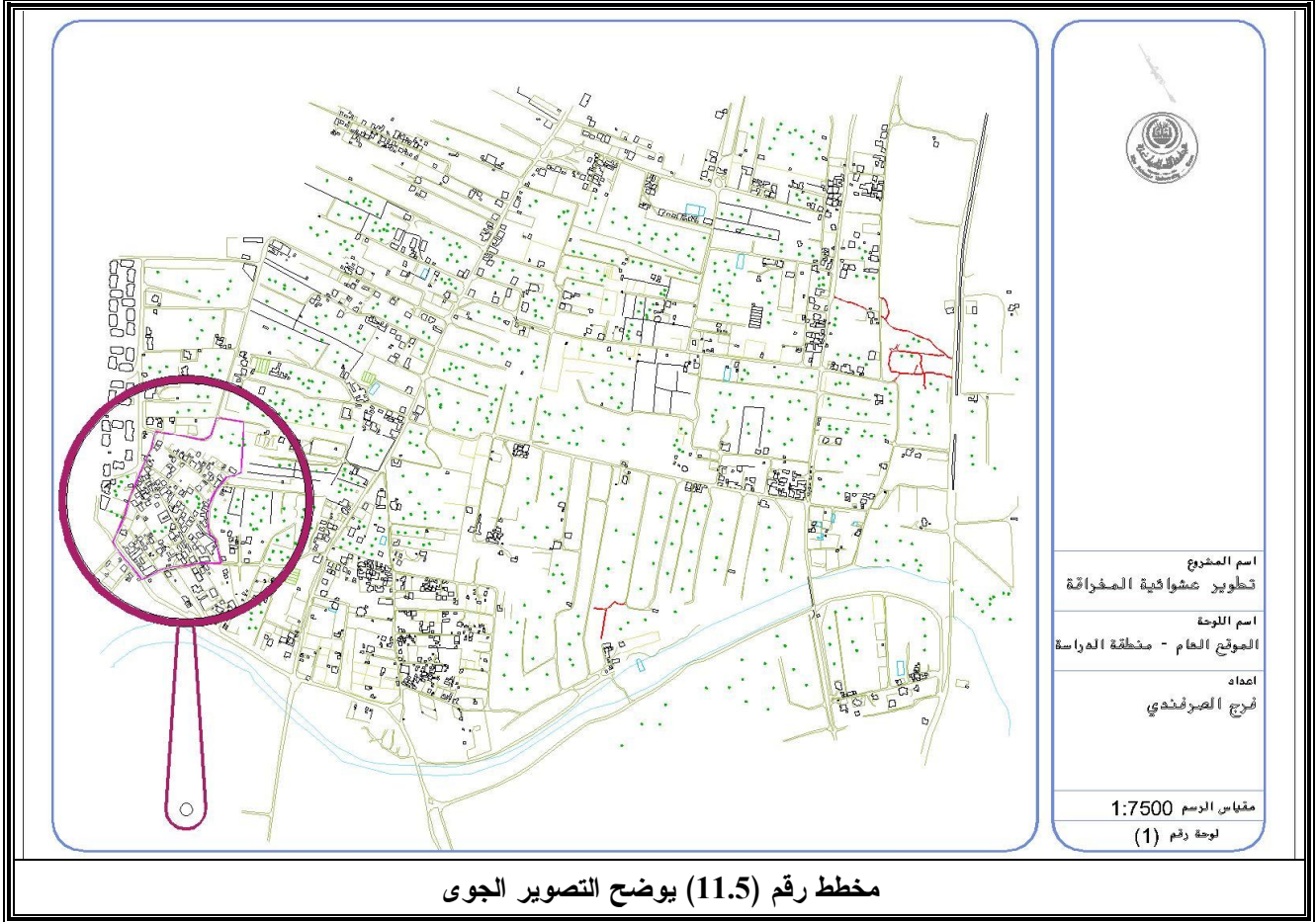


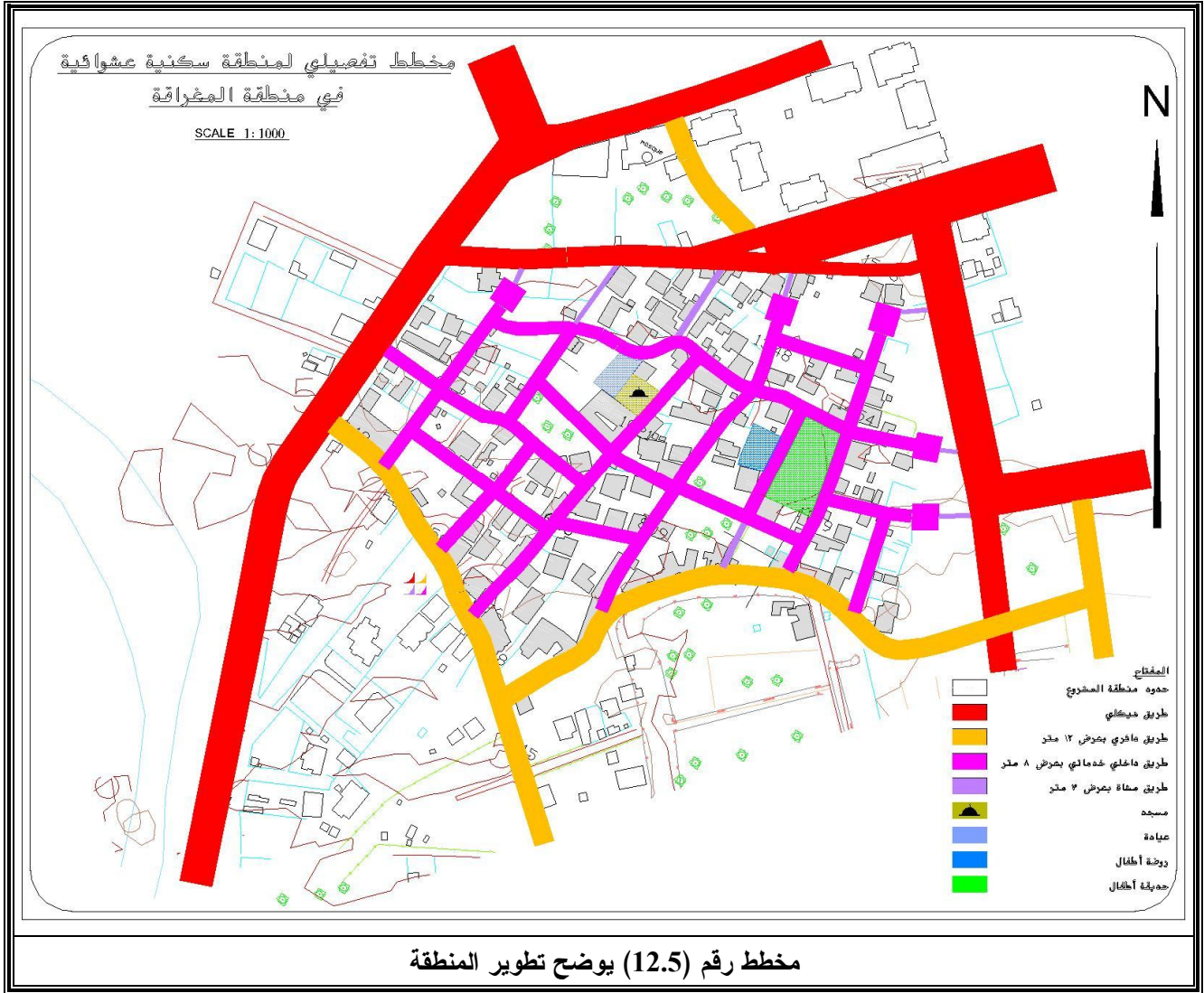


مخطط رقم (8.5): يوضح ارتفاعات المباني









١,٥
شيكسل

القدس

٢٤
صفحة

AL-QUDS

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السلطة الوطنية الفلسطينية
وزارة الأوقاف والشؤون الدينية

إعلان وتحذير إلى المواطنين في محافظات غزة صادر عن وزارة الأوقاف والشؤون الدينية

تعلن وزارة الأوقاف والشؤون الدينية وتؤكد لجميع المواطنين في القطاع بان أرض المغرقة هي أرض وقف صحيح مسجلة بدائرة تسجيل الأراضي «الطابو» باسم وزارة الأوقاف والشؤون الدينية وقف مسجد السيد هاشم وانها هي المالك الوحيد لهذه الأرض بدون منازع، وأن أي محاولة لاى تصرف بهس ذلك يكون مخالفا للشرعية الإسلامية والقانون، وكل مخالف يتحمل التبعات الشرعية والقانونية المترتبة على ذلك بالكامل، وقد رأينا نشر هذا الاعلان لتنبيه المواطنين وتحذيرهم من التضليل والتلاعب في هذا المجال واي بيع او شراء في هذه الأرض يعتبر باطلا شرعا وقانونا ويتحمل فاعله كافة الاجراءات الشرعية والقانونية المترتبة على ذلك.

والله من وراء القصد
وزارة الأوقاف والشؤون الدينية

٢١٩٩٦/٥/٢٤

استئناف مدنية رقم ١٠٧ / ١٩٤١
استئناف مدنية رقم ١١٨ / ١٩٤١
في المحكمة العليا المنعقدة كحكمة استئناف مدنية .
امام القاضي كويلاند والقاضي خياط والقاضي عبد الهادي .
استئناف مدنية ١٠٧ / ١٩٤١ .
المستأنف : مأمور اوقاف غزة .
ضد

المستأنف عليه : راغب مصطفى أبو شعيبان وسبعة آخرين .
استئناف مدنية رقم ١٠٨ / ١٩٤١ .
المستأنف : مأمور اوقاف غزة .
ضد

المستأنف عليه : راغب محمود مهاني وأثنين وثلاثين آخرين .
ادعاء مأمور الاوقاف في تسوية الاراضي لبعض القسام أنها وقف صحيح .
تقرير المدعي والمدعى عليه امام مأمور تسوية الاراضي ان القسام المذكورة وقف صحيح غير مسجل .
قانون تسجيل الاراضي المادة ١١١ (٣) متى يتبين مأمور التسوية مقيدا برأى القاضي الشرعي طبقا
للمادة ١١١ (٣) .

دفع الخصم المكون من العشر القانوني وعشر الاجارة بينة أولية بان القسام المذكورة هي وقف صحيح .
ان انعدام الوقفية لا يعد عاملا حاسما .
افتراض انشاء الوقف الصحيح .
الاجارة الواحدة القديمة منتهية عمليا .

ان محكمة الاستئناف المدنية لا يقبلها لهذه الاستئنافات لقرارات مأمور تسوية الاراضي لمنطقة
تسوية غزة (قضية رقم ز / ٣٦ / ٥٣ غزة) والقضية رقم ج / ٥ / ٣٨ غزة ا والعورختين ١٧ أغسطس / ١٩٣٩
و ٢٧ مارس / ١٩٤١) وحيث توجد بعض القسام من الاراضي التي ادعى المستأنف انها وقف صحيح لجان
سيدنا هاشم ومن حيث لم يتم انها وقف غير صحيح ، ومن حيث قد امر ان تسجيل اميرية موقوفة ، وقف
سيدنا هاشم موجرة اجارة واحدة قديمة ومنافعا خاضعة للوراثة والانتقال .

١) ومن حيث ان مأمور تسوية الاراضي يجب ان يقيد باستشارة القاضي الشرعي الذي دعاه ليشير
عليه وذلك طبقا للمادة ١١١ (٣) من قانون تسوية الاراضي المقصد ١ لقرار المستأنف والمستأنف عليه
في القضية ٤١ / ١٠٨ استئناف مدنية ، ان القسام المذكورة هي وقف صحيح فوجب اعلانها كوقف صحيح
اذ ان مأمور تسوية الاراضي مقيدا باستشارة القاضي الجالس معه ليشير عليه حينئذ المادة المذكورة
١١١ (٣) الا اذا كانت هذه الاستشارة خاطئة واضحا او توجد بينة قانونية تنقضها ، وفي القضية
الحالية لا يوجد اي دليل للمواظفة ليشجب حقوق الانخاص التوالث ولا يوجد اية بينة بان اقرار
المستأنف عليهم ثم كرها واحتياالا .

٢) ومن حيث ان دفع الخصم من المستأنف عليهم والمكون من العشر القانوني وعشر الاجارة هو بينة
أولية على ان القسام المذكورة هي وقف صحيح .

٣) ومن حيث انعدام الوقفية ليست عاملا حاسما لتقرير نوع القسام المذكورة بما ان انه عند ما ترجسد
جميع دلائل الوقف الصحيح والمنتبه لمدة طويلة جدا فالقانون يفترض انه لا بد وان يكون هناك اصل
شرعي لتلك الدلائل ومعنى آخر وقفا صحيحا قد انشئ .

الحقائق الدالة قد وضعت في الحكم .
في القضية ٤١ / ١٠٧ استئناف مدنية .
ن ايتاروس عن المستأنف

سعيد زين الدين عن المستأنف عليهم السبعة الاول .

محامي التاج (منيل ج هوجان) عن المستأنف عليه الثامن (النائب العام) .
في القضية ٤١ / ١٠٨ .

ن ايتاروس عن المستأنف .

لم يحضر المستأنف عليهم الثاني والرابع والعشرين والتاسع والعشرين والثلاثين والحادي والثلاثين
والثاني والثلاثين . سعيد زين الدين عن باقي المستأنف عليهم الآخرين .

الحكم

من حيث ان الاستثنائين متساويان عمليا مع اختلاف بسيط سوف يتناوله البحث فيما بعد .
 ومن حيث اوزا الاستثنائين نشأ عن قنانيا اتانها مأمور اوقاف غزة امام مأمور تصرية غزة قبل بعض القرويين
 مدنيا ان الاراضي من نوع الوتف الصحيح .
 ومن حيث انه تبين لمأمور التسوية ان الوتف هو من نوع الوتف غير الصحيح وأمر بتسجيل الاراضي فيمري
 بوقفة على جناب سيدنا هاشم ه ثبت في الخانة المعدة لاثبات الحقوق التي تنأثر فيها الارض مدار النزاع
 بأن اليد مؤثرة عليها على سبيل الاجارة الواحدة القديمة توثق حقوق الاجارة فيها وتقبل الانتقال * هنا
 يتبين اسماء الاشخاص واخمين اليد وخصصهم * فبادرت ادارة اوقاف بتقدم الاستثنائ الراهن .
 ومن حيث القضية رقم ١٠٨ / ١٠٨ فقد تبين لمأمور التسوية انه لما كان المدعي والمدعي عليهم قرويا ان الارض
 متار النزاع هي من نوع الوتف الصحيح ولم تسجل في اى سجل وتالا انه لما كان ذلك بالنسبة لنوع الارض
 فلا يوجد نزاع بشأنه بين طرفي القضية وانتقل الى التسليم عما اذا كان نوع الارض هو النوع الصحيح .
 ومن حيث ان مأمور التسوية اجمل الوثائق مطروا في حكم انتطوى على البحث والتدقيق فقرر ان النوع السالف
 المذكور لم يكن نوع الارض الحقيقي بل ان الارض هي من نوع الاميري الوتف وان المدعي عليهم منحوا ايديهم
 على خصصهم على سبيل الاجارة الواحدة القديمة *
 ومن حيث انه تبين ان محنة الاراضي في الاستثنائ المرزوم اليها انه كان على مأمور التسوية ان يستدعي
 الثاني ليجلس معه وان يشير عليه بتأنيون الوتف اللها طبقا للمادة (٢١١) من قانون لتسوية الارض
 ومن حيث ان القاضي الشرعي لدى اعادة المحاكمة شارعا مأمور التسوية انه متى أقر الدارنان ان الارض
 هي من نوع الوتف الصحيح فيجوز للقانون الشرعي بقول هذا النوع *
 ومن حيث ان مأمور التسوية قد اغفل هذا الرأي متمسقا بقراره الاجلي تأسيسا على ان المدعي عليهم لم
 يفتخوا طبيعة ذلك الاقرار وان البيئة متاثر من الاقرار ان ذلك على ان الارض هي من نوع الوتف المخصوص
 وليست من نوع الوتف الصحيح .
 ومن حيث ان راجحة للمعري ١٠٧ في المسائل المعروضة بالاستئناف هي تلك الواقعة باستثناء ان الدين
 عليهم جميعهم لم يقر في هذه القضية ان الارض هي من الوتف الصحيح .
 ومن حيث ان الواقعة المذكورة لا يمكن فصلها بسهولة وانى انه متى كان القانون قد تنان ان انه عند
 الدار في الادعاءات الخامة بان الاراضي وقف يتوجب دعوة القاضي الشرعي ليجلس كخبير ليسترشد به مأمور
 التسوية برأيه فيما يتعلق بتأنيون الوتف ويترتب على ذلك ان تنفيذ مأمور التسوية يرى القاضي مالم يثبت خطأ
 هذا الرأي يرضى ارا ان هناك بيئة قانونية متناثرة معه والا لكان من تحصيل الحاصل دعوة القاضي واخذ رأيه
 اذا كانت نتيجة هذا الرأي اقاله .
 ومن حيث انه لا يوجد اى ادعاء ان هناك تناظر يقصد اهدار اية حقوق تعود لاشخاص ثالثة فاني لا
 ارى ان لمأمور التسوية حق القول ان المدعي عليهم لم يفتخوا ماذا قانونا يقررون ه ان لو كان الامر كذلك كان
 الاخرى بهم ان يلتزموا الصمت وقد نصرت البيئة عن اثبات ان هذه الاقوال قد استحصل عليها بالاقرار او الحيلة
 ومن مقتضى ذلك ان تبقى قائمة .
 ومن حيث انه بالنظر لهذه الظروف يتوجب الاستد برأى القاضي فيترتب على ذلك القضاء بان الارض هي
 هذه القضية هي من نوع الوتف الصحيح .
 ولو نظرنا الى الموضوع من زاوية اخرى ننتهي الى نفس النتيجة +
 ومن حيث ان ايتايريين قد اتارا ان الاجارة الواحدة والاجارين والحكر وما شابه ذلك ظاهرا مترتبة
 على الوتف الصحيح ولا يمكن ان يتاوى عليها غير الوتف الصحيح اذ ان الوتف الصحيح هو وحده الخاضع لضريبة
 الخمس % بينما يخضع وقف التخصيمات لضريبة العشرين والحوالة الراجعة فان المستاجرين لا يدفعون
 شيئا وحقبة الامر قد تخيرت الارض الى اجرية فان عدم ايراد الوتف وقررا ايضا انه لا يوجد من يعرف الآن ما
 هي طبيعة الاجارة الواحدة القديمة سيما وان جمال الدين في موجز قانون الاراضي الذي ركن اليه مأمور التسوية
 لم يكن سوى شاح وبحث هذه الاجارة بحثا قفها واذا دعت الاعشار والاعشار الاجرية الى ندم الشخص
 فيترتب على ذلك اعتبار الارض وقف صحيح وقرري النهاية انه ليس من مقتضى المادة ٨ من قانون الانتقال الوتف
 سنة ١٣٢١ تنوير نوع الارض بل ان من مقتضاه معالجة الانتقال .
 ومن حيث ان الاستاذ سعيد زين الدين قد اجاب بالنيابة عن الاستئناف عليهم ان الاستقرار ليس قاننيا
 لتغيير نوع الارض وان موكله لم يفتخوا الذي قروا وقرر ان الارض خاضعة لضريبة الخمس وان الارض طالما لم تكن
 مسجلة فلا يمكن اعتبارها وقف وان جميع البيئات تدل على ان نوع الوتف هو من نوع الوتف غير الصحيح خصوصا
 وان الحكومة حصلت الاعشار ودفعتها الى ادارة الوتف وان الوتف لم يحمل شيئا .

وقد وافق سعيد الخدي على أن هذه القضية ليست من نوع الاجارة الواحدة القديمة وقد ادعى بأنها من نوع وقف التخصيصات لوجود التصرف فيه لاشي اليد بينما يناقش الوقت العنصر للعوائد وقد دعه على العموم المستر هرجان الذي مثل الحكومة ما قاله الاستاذ سعيد الخدي ومن حيث أنه متى من أن ضمن ١٩٩٩ أنواع الاجارات الزمنية المختلفة التي اشار اليها مأمور التسوية قد بدت للتفتيش من رداً لقانون الوقت فلا بد لي ان اقرر اني لم اسع قد لعن اجارة واحدة قديمة قديمة ايلة العشرين سنة التي قويتها في محام هذا البلد ما عدا هذه القضية بل اعتقد انها هي نوع الاجارة التي انقضت عملياً كما انقضت الاجارات الاجتماعية القديمة في انظرنا مثل اجارة فينل فايند ويرور ، إذ انها منذ توثيق تيب القحة والذين الذين تغلق وليس لها اي تدابير عملي في وقتنا الحاضر وذلك اية حال فاني لا ارى انه هناك بيعة دائمة امام مأمور التسوية تبرر ما انتهى اليه ان المدعي عليهم قد وضعوا ايديهم على سبيل الاجارة الواحدة القديمة ولا يمكن تأييد ما انتهى اليه ذلك ان الاجارة الوحيدة قد انقضت فخطاً ما يستبان من المراجع التي مررت علينا في قانون الانتقال الوقت / ١٢٢١ الذي يبحث في مسائل الارث ولا ينشئ اجلته اجارة

ومن حيث أنه لما كانت الاجارة الواحدة والاجارتين والحكر هي من خصائص الوقت الصحيح فاني ارى ان نوع المدعي المكون من الامتياز القانونية مع الاجارة الحشرية هي بيعة اولية بأن الوقت هو من نوع الوقت الصحيح ، وقد ايد هذا الرأي اخواني القضاة الذين هم اكثر معرفة مني بالقانون الاسلامي ، ومن حيث أنه متى كانت جميع الدلائل الوقت الصحيح منقولة وقائمة لمدة طويلة جداً فمن مقتضى ذلك ان يقرر القانون ان عمال ، اسماً شرعياً لهذه الدلائل ، وبعبارة اخرى ان وقتنا صحيحاً قد انتهى ، على وجه شرعي ولو لم توجد وثيقة وقتية ولا يؤثر على نوع الارض القانوني تهاون ادارة الاوقاف باستعمالها الاساليب اللطيفة لا اتجاه تصرفات المستأجرين

ومن حيث انه من الواضح ان المستأنف عليهم هم مجرد مستأجرين من الوقت ولا يوجد اية بيعة تثبت انهم انما يضعون يدهم بموجب الاجارة الواحدة القديمة ، وحيث ان هذه الاعتبارات تنطبق على كلا القضيتين المستأنفين لذلك يتعين تعديل قرار مأمور التسوية كالآتي :-

- (١) شطب عبارة " جرى موثوق على جامع سيدنا هاشم " في الخانة (أ) واستبدالها بعبارة " وقف صحيح جامع سيدنا هاشم "
 - (٢) شطب العبارة الواردة في الخانة " المخصصة " للحقوق الاخرى التي تؤثر على الارض مزار التراج " التي وأثبت من قبل مأمور التسوية " واستبدالها بعبارة " لا شيء " مع القضاء المستأنف برسم وصاريق هذا الاستئناف على أساس الحد الأدنى من مبلغ ١٠٠ مقابل اتعاب المحاماة للحضوري بل قضية ولا تلزم المستأنف عليه النافذ النائب العام في الاستئناف ١٠٧ لسنة ١٩٤١ أية مصاريف
- وفي النتيجة تشير ان اياردين يتا بالنيابة عن المستأنف قرران ادارة الاوقاف لا تصد ان تطرد المستأنف عليهم ، وهي على استعداد للدخول فلهذا عند اجارة مدوم لاية مدة وأجل تنفيذ هذا التعديل من قبل المستأنف

وحيث ان محكمة الصلح قضت في دعوى التماس بتاريخ ١٠ / ٥ / ١٩٥٨ بالزام المدعى عليه بدفع مبلغ ٢٨ / جنيه / و / ١٠ / مليما / تيممًا جبر المثل عن خمس سنوات فضلا عن الرسوم والمصاريف واتحاب المحاماه • اعتمادا على الحكم الصادر من محكمة الاستئناف العليا في القطرين ١٠٧ / ١٠٨ لسنة ١٩٤١ وسهادة تسجيل فاستأنف المدعى عليه هذا الحكم الى المحكمة المركزية التي ايدته باسباب ثم جعلت فيها على ان لا استئناف

وحيث ان محكمة الاستئناف رأت اجراء تحقيق تفصيلي يتصلق بالظلمين اللذين ابرزهما مختار ابراهيم واعتمد عليه المدعي ضمن الاسباب التي قدمها لاثبات ملكيته • فناقشت المدعي عليه فيما فانكسر علمه بهما وانخر الخصمات الواردة بهما منسوبة اليه • ثم اتت خيرا في البصة هر محمد عزلات القدره رئيس تحقيق الشخصية بالمباحث العامة لاخذ بصمات حسان مصطفى عاصور ومسا عاتبا على البصمات الواردة على الطلب المرجح الى رئيس المجلس الاسلامي الاعلى العورخ ١٩٥٣ / ٣ / ١ تحت اسم حسان مصطفى عاصور لمعرفته ما اذا كانت هذه البصمة لحسان مصطفى عاصور ام لا • وقد انتهى التحقيق في ثبوت ان ان البصمة الواردة على هذا الطلب هي لحسان مصطفى عاصور الذي اصغر على الكسارها وحيث ان الثابت من الاطلاع على الطلب المقدم الى رئيس المجلس الاسلامي الاعلى والعورخ ٣ / ١ ان الروامين عليه لا ينازعون الاوقاف في ملكيتها للاراضي التي يزرعونها والواردة في هذا الطلب بل يقرن لها بهذه الملكية عندما يناقشون القدر الذي يحق لها ان تأخذ كخصه من الناتج ويرضون سداد الحصص المستحقة على اقساء

وميث انه وقد ثبت ان احد الخصمات الواردة على هذا الطلب هي لحسان مصطفى عاصور فان المحكمة ترى في هذا الصدد ان يبعد ايراد المدعي عليه للاوقاف بالملكية ولا يكون ثمة مجال ليحث ما اتار من اوجه لاثبات ملكيته •

وحيث لما تقدم يكون الحكم سليما فيما انتهى اليه من الزام المدعى عليه بدفع اجبر المثل • وحيث ان تقدير الحكم المستأنف لا يجبر المثل قد جاء سليما وصلايقا للبيات التي اجتمعت اليها المحكمة ولم يبدت فيها المدعى عليه •

وحيث انه لكل ما تقدم يتعين تأييد الحكم المستأنف • وحيث ان الرسوم والمصاريف تلتزم من عاصر الدعور • فلذلك الاسباب

حكمت المحكمة بتبطل الاستئناف شكلا وفي الموضع برفقه وتأييد الحكم المستأنف والزمت المستأنف بما ادان المستأنف عليه من رسوم ومصروفات بما في ذلك مبلغ خمسة جنيهات مقابل اتحاب الخبير ومبلغ ثلاثة جنيهات مقابل اتحاب المحاماه • صدر في ١١ / ١١ / ١٩٥٩ •

رئيس المحكمة العليا قاضي قاضي

ضرب

٦ / ١ / ٤

صورة ضوئية اصل لا نسخة
مترجم بطلب 'درة' الاوقاف

١٩٦٠ / ١ / ٤
رئيس المحكمة العليا



CIVIL APPEAL NO. 107/41.
CIVIL APPEAL NO. 108/41.

IN THE SUPREME COURT SITTING AS A COURT OF CIVIL APPEAL.

BEFORE : Mr. Justice Copland , Mr. Justice Khayat and
Mr. Justice Abdul Hadi.

IN THE APPEAL OF :

C.A.107/41.

Hanun Awqaf Gaza.

Appellant.

V.

1. Ragheb Mustafa Abu Sha'aban.
2. Mohammad Yunis Dallul.
3. Isma'il Uthman Chalayni.
4. Ahmad Khatib, Berne.
5. Hussein Shihab eddin el Ghusein.
6. Omar Abu Shaban.
7. Rashid Mohammed Chalayni
in their capacity as Members
of the village Settlement
Committee, Zeitun Quarter,
Gaza.

Respondents.

8. The Attorney -General.

Appeal from the decisions of the Settlement Officer ,
Gaza Settlement area, dated the 7th of August, 1939, and
the 27th of March, 1941, in case No. Z/53/36/Gaza.

FOR APPELLANT : Abcarius Bey.

FOR RESPONDENTS: Nos.1-7: Said Eff. Zein Eddin.
No. 8: Crown Counsel.

C.A.No.108/41.

Hanun Awqaf Gaza

APPELLANT.

V.

1. Ragheb Mahmud Mahani.
2. Asma Yusuf Buseier.
3. Wafiq Muzan Buseier.
4. Fahri Musa Yusuf Buseier.
5. Nuwara Abd erRahman Quta.
6. Fuqiya Abd er Rahman Quta.
7. Wafiqya Mahmud Abd er Rahman Quta.
8. Ibrahim Khalil Quta.
9. Yusuf Khalil Quta.
10. Mahmud Asaad el Sawwab.
11. Shafiq Salih Abu Shaban.
12. Hashim Abdallah Taha el Lulu.
13. Saniya Mohammad Isduki.
14. Mukhtar Mustafa Abdallah el Lulu.
15. Abdallah Mustafa Abdallah el Lulu.
16. Nashat Mustafa Abdallah el Lulu.
17. Hidayat Mustafa Abdallah el Lulu.
18. Fahima Mohammed Abu Ali'esh Shawa.
19. Hassan Khalil el 'Ijla.
20. Mohammed Hassan Khalil el 'Ijla.
21. Habruka Hassan Khalil el 'Ijla.
22. 'Zein Khalil Buseier.
23. Wazifa Ali'esh Shawa.
24. Khalil Yusuf Buseier.
25. Musa Ahmad es Surani.
26. Nabih Said Mahmud Mahani.
27. Kheiriya Said Mahmud Mahani.
28. Hashim Yusuf Buseier.
29. Mustafa Abdallah es Surani.
30. Yusuf Abdallah es Surani.
31. Hashim Abdallah es Surani.
32. Maryam Abdallah es Surani.
33. 'Awadi Mahmud Mahani.

RESPONDENTS.

12

Appeal from the decisions of the Settlement Officer, Gaza Settlement area, dated 7th August, 1939, and the 27th of March, 1941, in case No. J/5/38 Gaza.

FOR APPELLANT :- Abcarius Bey.

FOR RESPONDENTS:-Nos. 2, 24, 29, 30, 31, and 32; Absent -not served. Rest: Said Eff. Zein Eddin and allowed by court to talk on behalf of those respondents who are absent.

JUDGMENT.

These two appeals are practically identical, there are being only one small difference which will be mentioned in due course. They arise out of cases brought before the Gaza Settlement Officer by the Khasr Awqaf of Gaza against certain villagers claiming that the lands were waqf sahih. The learned Settlement Officer found that the waqf was untrue, and ordered the land to be registered as miri newkufe waqf Jamil' Si'na Hashim, and in the column headed "Other rights affecting the land in suit", he ordered the following to be inserted:

" Held in Ijara Wahida Qadima the lease-hold interest being heritable and transferable (here follow names of holders and their shares)"

The Waqf administration has appealed.

Now taking case 108 first, the Settlement Officer found that both plaintiff and defendants stated that the land in suit was waqf sahih and that it was not registered in any existing register, and he goes on to say - "therefore inssofar as the category is concerned no dispute exists between the parties to the case". He then went on to determine whether this was the correct category.

In a long judgment, which shows much research and care, he decided that this was not the correct category but that the land was miri newkufe and that the defendants held their shares in Ijara Wahida Qadima. On appeal to the land court that court found that the settlement officer should have invited a Kadi Sheri' to act with him to advise him on the Waqf Law, in accordance with section 11(3) of the Land (Settlement of Title) Ordinance. On the rehearing the Kadi advised the Settlement Officer that when both parties admitted that the land was waqf sahih, it was the Sheri' Law to accept the land as such. The Settlement Officer disregarded this advice, maintaining his original decision, on the ground that the defendants did not understand the nature of their admissions, that the evidence was inconsistent with these admissions, since it showed that the land was a takhassus waqf and not a true waqf. The facts in case No. 107 in the matters on appeal are exactly the same, except that, in that case, not all the defendants admitted that the land was waqf sahih.

Case 108 can be easily disposed of. In my opinion, where the Ordinance states that in trying claims that land is waqf, the Kadi shall be invited to act as assessor to advise the Settlement Officer as to the waqf law involved, the Settlement Officer must be bound by that advice, unless such advice is palpably wrong or there is legal evidence to contradict it, otherwise it should be superfluous to call in a Kadi, and to ask for his advice if it should be disregarded. There is no suggestion here that there is a collusive claim to defeat any rights of third parties, and I do not think that it was open to the learned Settlement Officer to say that the defendants did not know what they were saying - if they did not know then they should have kept silent. There is no evidence that these statements were obtained by coercion or fraud, and I think therefore that they must stand. In these circum-

I think therefore that both appeals must be allowed, and the Settlement Officer's decisions amended as follows. Under the heading "(a) category of land", the words "Miri Waqf waqf Jam' Sidna Hashim" will be deleted and the words "Waqf Bahih Jam' Sidna Hashim" substituted. Under the heading "(d) Other rights affecting the land in suit" the words inserted by the Settlement Officer will be deleted and the word "Nil" substituted. The appellant will have the costs of these appeals on the lower scale, together with the costs of L.P. 10 advocate's attendance fee in each case. The eighth respondent in Appeal No. 107/41, the Attorney General, will not pay any costs.

In conclusion we note that Abcerius Bey, on behalf of the appellant, has stated that the Awqaf Administration have no intention of evicting the respondents, and are prepared to grant them leases for any term. We express the hope that this undertaking will be implemented by the appellant.

DELEVERED THIS 27th day of September, 1941.

ماجد عبد الهادي

PUISNE JUDGE

F. KHAYAT,
PUISNE JUDGE

R. GOPLAND,
BRITISH PUISNE
JUDGE.

للمستعمل الرسمي

صورة لعمدة القضاة من قرار
محكمة القضاة العليا المحفوظ
في ملف القضية ١٥ / ٢٨ / ٤١

٩٥٥ / ١٤ / ٤٩

بمقرر تقي الدين الشافعي

مجلس قضاء القضاة
مجلس قضاء القضاة